



**Universität
Zürich** ^{UZH}

Abschlussarbeit

zur Erlangung des
Master of Advanced Studies in Real Estate

Umwandlung von leer stehenden Büroflächen in Wohnraum Herausforderungen und Chancen bei Umnutzungsprojekten in Basel-Stadt

Verfasserin: Yvonne Turi-Hodel
Friedrich Oser-Str. 1
4059 Basel
yt@turi-bautreuhand.ch
+ 41 76 566 07 07

Eingereicht bei: Christian Schuster, Dr. iur., Master of Science of Real Estate
(CUREM)

Abgabedatum: 14.08.2015

Inhaltsverzeichnis	
Abkürzungsverzeichnis	IV
Abbildungsverzeichnis	V
Tabellenverzeichnis	VI
Executive Summary	VII
1 Einleitung	1
1.1 Ausgangslage: Wohnen, Büro, Umnutzung in Basel-Stadt	1
1.2 Hypothese	3
1.3 Ansatz der Arbeit, Forschungsstand und inhaltlicher Aufbau der Arbeit	4
2 Grundlagen	6
2.1 Umnutzung: Begriffsbestimmung und Einordnung	6
2.2 Immobilienlebenszyklus: Wohnen versus Büro	7
2.3 Rentabilität: Wohnen versus Büro	10
2.4 Bestandsmanagement: Wohnen versus Büro	13
2.5 Zwischenfazit	15
3 Basel-Stadt: Stadtentwicklung, Wohnen- und Büroimmobilien	17
3.1 Städtebauliche Entwicklung im 20. Jahrhundert	18
3.2 Wohnungsmarkt	20
3.2.1 Strukturelle Veränderungen am Wohnungsmarkt: Wohngebiete, Leerstand, Wohnungsgrösse	20
3.3 Büroimmobilien	26
3.3.1 Strukturelle Veränderungen am Büroimmobilienmarkt: Büroflächen, Bürobestand und Leerstand, Preisentwicklung,	27
3.4 Zwischenfazit	30
4 Erfahrungsstand Umnutzung Büro- zu Wohnimmobilien (empirische Untersuchung)	31
4.1 Grundlagen der empirischen Untersuchung	31
4.1.1 Zielsetzung	32
4.1.2 Aufbau der Studie: Konzeptioneller Aufbau, Untersuchungsgruppen, inhaltlicher Aufbau	32
4.1.3 Befragungs- und Auswertungskonzept	33
4.1.4 Aktuelle Potenzialerhebung	35
4.2 Auswertung der ausgefüllten Fragebögen nicht umgenutzter Objekte	40
4.2.1 Generelle Stimmungslage bei den Befragten	40

4.2.2 Hemmnisse.....	41
4.2.3 Mögliche Anreize.....	43
4.3 Auswertung der ausgefüllten Fragebögen umgenutzter Objekte.....	44
4.3.1 Generelle Stimmungslage bei den Befragten.....	45
4.3.2 Motivation und Herausforderungen.....	46
4.3.3 Chancen trotz fehlender Anreize.....	48
4.4 Handlungsempfehlung.....	49
4.4.1 Eigentümer: Prüfen und bewerten.....	49
4.4.2 Kanton Basel-Stadt: Anreize schaffen.....	50
5 Fazit und Ausblick.....	52
Literaturverzeichnis.....	56
Internetquellen.....	58
Anhang.....	62

Abkürzungsverzeichnis

BFS	Schweizer Bundesamt für Statistik
BPG	Bau- und Planungsgesetz
EV	Erstvermietung
EG	Erdgeschoss
GEFMA	German Facility Management Association
PLZ	Postleitzahl
UG	Untergeschoss

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Wohnfläche pro Person in Basel-Stadt	22
Abbildung 2: Umbausaldo Basel-Stadt seit 2008	24
Abbildung 3: Zyklus Büro Leerstandsentwicklung Basel-Stadt	29
Abbildung 4: Leerstand Büroflächen Basel-Stadt per 20.07.2015	35
Abbildung 5: Potenzialbereinigung des Leerstands an Büroflächen in Basel-Stadt	39

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Fertige Neubauwohnungen und Wohnungen in der Bauphase	23
Tabelle 2: Umbausaldo 2014 in Basel-Stadt	23
Tabelle 3: Verfügbare Büroflächen und Mieten 2014	28

Executive Summary

Der Büromarkt in Basel-Stadt ist tendenziell entspannt und durch einen strukturellen Leerstand geprägt, während der Wohnungsmarkt sehr angespannt ist. Eine Umwandlung der leerstehenden Büroflächen in Wohnraum wäre das ideale Konzept, um das Wohnungsangebot zu verbessern und ist Gegenstand vieler Diskussionen. In der vorliegenden Arbeit werden die derzeit auf dem Immobilienmarkt angebotenen Büroflächen auf Objektebene analysiert, um das realistisch vorhandene Umnutzungspotenzial für Wohnraum zu ermitteln. Die Einstellung der Eigentümer der Büroflächen und ihre Hinderungsgründe in Bezug auf die Option, den Leerstand durch ein Umnutzungsprojekt zu beheben, wurde mittels Befragung erforscht, da schlussendlich allein der Eigentümer entscheidet, ob eine Umwandlung stattfindet oder nicht. Die Befragung von Eigentümern bereits umgenutzter Flächen gaben Hinweise, wie dem gegenwärtigen Zustand neue Impulse gegeben, wie Hemmnisse abgebaut und Anreize aufgezeigt werden können.

Die Ergebnisse der Potenzialerhebung zeigen, dass aktuell nur ein geringer Anteil der leer stehenden Büroflächen über die notwendigen Voraussetzungen für eine Umwandlung zu Wohnraum verfügt, weil objektive Ausschlusskriterien dazu führen, dass der statistische Leerstand nicht unmittelbar als Potenzial für die Umnutzung zu Wohnraum gesehen werden kann. Die prekäre Situation am Wohnungsmarkt kann, zumindest aus aktueller Sicht, nicht durch die Umnutzung von leerstehenden Büroflächen gelindert werden. Darüber hinaus zeigen die Ergebnisse der Befragung, dass nur wenige Eigentümer einer Umnutzung aufgeschlossen gegenüberstehen. Fehlende Rentabilität, Denkmalschutz, baurechtliche Auflagen sowie sich widersprechenden Meinungen innerhalb der bewilligungsrelevanten Behörde stellen für sie die grössten Herausforderungen dar. Die Befragungsergebnisse derjenigen, die bereits ein Umnutzungsprojekt realisiert haben, bestätigen diese Aussagen. Trotz dieser Erfahrungen können sich Umnutzungsprojekte auch wirtschaftlich lohnen. Praktisch alle Eigentümer von realisierten Umnutzungsprojekten gaben an, ihren Umnutzungsentscheid nicht zu bereuen. Aus den Ergebnissen lässt sich ableiten, dass die Aufklärung über den Prozess der Umwandlung, eine Beratung seitens der Ämter sowie das kooperative Verhalten der involvierten kantonalen Stellen die zentralen Schlüssel darstellen, damit sich Eigentümer mit der Option Umwandlung beschäftigen, ihr Hemmnisse, Vorurteile und emotionale Hürden abbauen und in Zukunft die Strategie von Umnutzungsprojekten in ihre Überlegungen mit einbeziehen.

1 Einleitung

Die Abschlussarbeit fokussiert einen engen geografischen Raum, Basel-Stadt, und einen konkreten Funktionswandel von Büronutzung zu Wohnnutzung. Dabei stehen die Aspekte wirtschaftliche Planung, Anreize und Hemmnisse (Machbarkeit) sowie Nachhaltigkeit im Mittelpunkt.

1.1 Ausgangslage: Wohnen, Büro, Umnutzung in Basel-Stadt

Die Bevölkerung in der Schweiz hat in den Jahren 2000 bis 2010 um rund 600'000 Einwohner zugenommen. Im Kanton Basel-Stadt lebten im Jahr 2010 circa 189'000 Menschen und bis 2035 wird ein Bevölkerungswachstum um 9'000 Personen prognostiziert, was eine Zunahme der Haushalte bedeuten würde.¹ Im Jahr 2013 lag die durchschnittliche Haushaltsgrösse bei 1,9 Personen.² Im Detail wird die Zahl der Kinder und Jugendlichen steigen, die der erwerbstätigen Personen ab- und die der Pensionäre zunehmen. Generell verzeichnet Basel-Stadt einen Zuwachs an Anwohnern, wobei ein grosser Teil davon auf Ausländer entfällt.

Im Bereich Bau- und Wohnungswesen liegen für Basel-Stadt folgende Zahlen vor: Die Leerwohnungsziffer betrug im Jahr 2014 gerade einmal 0,23 % und die Zahl der neu gebauten Wohnungen pro 1'000 Einwohner betrug 2012 nur 1,4.³ Für den Kanton Basel-Landschaft wurde für das Jahr 2014 eine Leerwohnungsquote von 0,3 % ermittelt.⁴ Im Vergleich dazu wurden für Zürich folgende Werte ermittelt: Die Leerwohnungsziffer lag im Jahr 2014 bei 0,76 % und die Anzahl an neu gebauten Wohnungen pro 1'000 Einwohner im Jahr 2012 lag bei 5,4.⁵ Daraus wird deutlich, dass in Basel-Stadt der Wohnungsmarkt in einer prekären Situation ist und die derzeitige Entwicklung neue Impulse erhalten muss, um den aktuellen und zukünftigen Bedarf an Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Die Empfehlung des Präsidialdepartements Basel-Stadt, dass, wenn in jeder fünften Wohnung eine Person mehr wohne, rund 21'000 zusätzliche Einwohner Platz fänden, muss mehr als kritisch hinterfragt und mit innovativen Immo-

¹ vgl. Schweizerische Eidgenossenschaft 2015c, o.S.

² vgl. Schweizerische Eidgenossenschaft 2015b, o.S.

³ vgl. ebd., o.S.

⁴ vgl. Statistisches Amt Basel-Stadt 2014, o.S.

⁵ Schweizerische Eidgenossenschaft 2015b, o.S.

bilienkonzepten begegnet werden.⁶ Neubau, Abbruch und Umbau bilden die Grundlagen architektonischer Handlungsräume. Die vorliegende Arbeit stellt im Besonderen die Umnutzung von leer stehenden Büroflächen in Wohnraum in den Mittelpunkt.

Im Kanton Basel-Stadt verzeichnete der Bereich Büroflächen für die Jahre 2011, 2012, 2013 im Vergleich zu Laden, Gewerbe, Produktion und Lager den höchsten Leerstand, während im Kanton Basel-Landschaft der Bereich Lager den höchsten Leerstand aufwies.⁷ Konkret standen im Jahr 2014 im Geschäftsbereich (Laden, Büro, Gewerbe, Produktion und Lager insgesamt 115'413 m² leer, davon 75'525 m² reine Büroflächen.⁸ In den vergangenen Jahren bewegten sich die ausgeschriebenen Flächen zwischen 100'000 und 200'000 m² pro Quartal.⁹ Der Büromarkt in Basel-Stadt ist tendenziell entspannt und durch einen strukturellen Leerstand geprägt, während der Wohnungsmarkt äusserst angespannt ist. Was sind die Hemmnisse für den Umbau von Büroflächen in Wohnungen?

Aus den vorliegenden Zahlen zur Bevölkerung ging hervor, dass vor allem der Bedarf an kleineren Wohnungen zunehmen wird. Auch wird das Thema altersgerechte Wohnungen zukünftig eine grössere Aufmerksamkeit erzielen. Ferner müssen vor dem Hintergrund, dass Wanderungsgewinne durch Ausländer nach Basel-Stadt zu verzeichnen sein werden, günstige Wohnungen bereitgestellt werden.¹⁰

Basel-Stadt ist durch geografische Grenzen gezwungen, aus der Mitte heraus zu wachsen, was Widerstand weckt, da eine innerstädtische Verdichtung durchaus kritisch gesehen wird. Der einstige Trend, nach der Familiengründung in einen weniger dicht besiedelten Wohnort zu ziehen, kehrt sich zunehmend um. Viele junge Familien möchten in der Stadt leben und erwarten eine familienfreundliche Infrastruktur. Die Attraktivität einer Stadt hängt unter anderem auch von der Wohnqualität mit lebendigen Quartieren, mit einer sozialen und kulturellen Mischung und von der Infrastruktur ab. Diese Kriterien könnten durch die Umnutzung von leeren Büroflächen in Wohnungen neue Impulse

⁶ vgl. Statistisches Amt Basel-Stadt 2014, o.S.

⁷ vgl. Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft 2013, Folie 25, 27

⁸ vgl. Statistisches Amt Basel-Stadt 2014, o.S.

⁹ vgl. Wüest & Partner 2013, S. 3

¹⁰ vgl. Statistisches Amt Basel-Stadt 2015d, o.S.

erhalten und womöglich sukzessive die angespannte Situation am Wohnungsmarkt abfedern.

1.2 Hypothese

In Basel-Stadt wird in den kommenden Jahren voraussichtlich mehr Wohnraum benötigt als derzeit prognostiziert. Die Hauptgründe liegen im demografischen Wandel, in der Zuwanderung, in veränderten Wohnbedürfnissen und in der Erhaltung der Innestadtattraktivität durch Urbanität. Aus den statistischen Datenmaterialien der vergangenen Jahre geht hervor, dass in Basel-Stadt sowohl neue Büroflächen errichtet wurden als auch ein Leerstand im Segment der Büroflächen existiert. Dieser Leerstand hat ganz unterschiedliche Motive wie zum Beispiel den Umzug in neue Büroflächen, veraltete Technik und mangelnde Attraktivität der Lage. Aus diesem Sachverhalt heraus lässt sich folgende Haupthypothese ableiten:

- Der Büroleerstand hat unmittelbar Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. In Basel-Stadt existiert ein prekärer Wohnungsmarkt, während im Bereich der Büroflächen die Leerstände steigen. Wenn man die leer stehenden Büroflächen umnutzen würde, dann liesse sich das Wohnungsangebot verbessern.

Ferner lassen sich folgende Nebenhypothesen aufstellen:

- Die Umnutzung von Büroflächen zu Wohnraum wird von den Eigentümern insbesondere dann ins Auge gefasst, wenn die Flächen von einem grossen Leerstand betroffen sind.
- Wenn man den monetären Anreiz für eine Umnutzung erhöht, dann würden mehr Eigentümer eine Umnutzung vornehmen.

Zu den städtischen Akteuren zählen die Eigentümer von Büroflächen (Privatpersonen, juristische Personen, institutionelle Anleger, Einzelunternehmen, öffentliche Hand), die Stadtverwaltung mit den Planungs- und Genehmigungsämtern sowie die bürgerlichen Interessensbewegungen. Die vorliegende Arbeit möchte die Ansichten der Eigentümer zum Thema Umnutzung aufdecken. Sowohl diejenigen, die bereits eine Umnutzung vorgenommen haben als auch solche, deren Objekte von Leerstand betroffen sind, werden zu

Wort kommen. Bislang zeigte lediglich die Potenzialanalyse von Wüest & Partner¹¹ ein gewisses Umnutzungspotenzial auf. Darauf reagierte die Fachstelle Wohnraumentwicklung mit Unterstützungsangeboten und steht im Kreuzverhör, warum nicht mehr Anreize geschaffen werden, um die ermittelten Potenziale auszuschöpfen.

1.3 Ansatz der Arbeit, Forschungsstand und inhaltlicher Aufbau der Arbeit

Das Thema Umnutzung von Büro- und Gewerbeflächen zu Wohnraum in Basel-Stadt wurde erstmals und grundlegend im Rahmen der von Wüest & Partner 2013 veröffentlichten Studie dargelegt. Der zeitliche Betrachtungsrahmen lag zwischen Dezember 2011 und Juni 2012. In der Studie wurde ein Potenzial von 400 bis 600 Wohnungen ermittelt. Die Studie behandelt das Thema auf einer Makroebene. Die vorliegende Arbeit geht in die Mikroebene und fragt bei den Eigentümern nach den Hindernissen bzw. Hemmnissen dieses Ansatzes. Ziel soll es sein, Bedenken aufzudecken und mögliche Handlungsempfehlungen zu eruieren. Im Rahmen der zu erstellenden Studie wurden Fragebögen entwickelt und diese anschliessend an Eigentümer von leer stehenden Liegenschaften, Eigentümer, die eine Umnutzung durchgeführt und Architekten, die ein Umnutzungsprojekt betreut haben, geschickt und ausgewertet. Die vorliegende Arbeit könnte durch weitere Überlegungen und inhaltliche Verknüpfungen ergänzt werden. Das Thema Umnutzung ist kein geschlossenes System, sondern vielmehr ein Prozess innerhalb eines konkreten urbanen Szenarios, dessen Parameter im permanenten Wandel sind.

Die für die vorliegende Arbeit relevante Literatur besteht einerseits aus von Bund, Kantonen und Gemeinden herausgegebenen Studien zur Wohnungs-, Büroflächen-, Bevölkerungs- und Leerstandsentwicklung. Andererseits liegen wissenschaftliche Forschungen zum Thema Umnutzung vor, denn das Umnutzen von Bestandsimmobilien ist keine neue Form des Umgangs mit Altbauten, da Gebäude seit jeher in ihrem Erscheinungsbild, ihrer Funktion und Nutzung verändert wurden. So lässt sich für Manhattan beobachten, dass bereits seit den 1910er-Jahren Gebäude baulich und in ihrer Nutzung erweitert wurden. Die Umnutzung erhielt in Manhattan seit den späten 1950er-Jahren einen erheblichen Zuspruch, als Industriegebäude zu Lofts umgenutzt wurden – Soho

¹¹ vgl. Wüest & Partner 2013, S. 24

als Künstlerviertel zum internationalen Vorbild für die Umnutzung und Reurbanisierung von innerstädtischen Industriegebieten wurde.¹²

Seit den 1970er-Jahren beschäftigen sich wissenschaftliche Studien mit dem Thema. In Deutschland war die Ölkrise ein Auslöser für die wirtschaftliche Rezession in den 1970er-Jahren. Die private und öffentliche Bautätigkeit ging zurück, der Denkmalschutz erhielt einen starken gesellschaftlichen Zuspruch und Neuplanungen traten mit der Option Umnutzung in den Hintergrund.¹³ Seither wird weniger abgerissen und dem Baubestand mehr Aufmerksamkeit geschenkt. Das Thema Umnutzung von Bürogebäuden wurde erstmals 2002 von Ebner behandelt.¹⁴ Die Studie fokussiert die bautechnische Seite und behandelt die für Bürogebäude typischen Trennwände, Decken und Böden, um deren Veränderbarkeit zu zeigen. Das Thema Umnutzung von Büroflächen in Wohnraum wurde von Lübke für die Stadt Frankfurt am Main untersucht und kam zum Ergebnis, dass die Umnutzung leer stehender Büroflächen zu Wohnflächen eine städtebauliche Chance und in vielen Fällen eine wirtschaftliche Notwendigkeit darstelle. Ihre Realisierung begegnet indes vielen Hemmnissen. Neben wirtschaftlichen, baulichen und städtebaulichen Problemen besteht die Schwierigkeit auch darin, Gebäude- und Grundstückseigentümer emotional auf eine andere Nutzung einzustimmen.¹⁵

Anschliessend an die Einleitung werden in Kapitel zwei die theoretischen Grundlagen dargelegt. Das dritte Kapitel wird den Markt für Wohnimmobilien und Büroimmobilien in Basel-Stadt der letzten 5 bis 10 Jahre analysieren. Das vierte Kapitel wird zuerst die Vorgehensweise der empirischen Arbeit und anschliessend die Forschungsergebnisse vorstellen. Für eine Beurteilung, inwieweit die Umnutzung von Büro- zu Wohnflächen in Basel-Stadt die prekäre Situation am Wohnungsmarkt mindern kann, wurde eine Potenzialerhebung gemacht. Die Ergebnisse bilden einen zentralen Anhaltspunkt. Anschliessend gilt es, die Auswertung der Fragebögen vorzustellen, um ein aktuelles Meinungsbild zu rekonstruieren und die zukünftige Motivation abzuleiten. Es gilt, die theoretischen Befürchtungen von Eigentümern, die noch nicht umgenutzt haben, den tatsächlichen Erfahrungen der bereits umgenutzten Eigentümer gegenüberzustellen, um

¹² vgl. Block 1976, S. 6f.

¹³ Die Umnutzung von Universitätsgebäuden wurde in folgenden Studien analysiert und geprüft:
vgl.: Nicolai/Schaaf 1979; Gerken/Peitsch/Puttendörfer 1983

¹⁴ vgl. Ebner 2002

¹⁵ vgl. Lübke 2008, S. 67

Handlungsräume und Empfehlungen zu formulieren. Im abschliessenden Fazit wird die Dringlichkeit des Themas vor dem Hintergrund der Befragungsergebnisse und der Potenzialanalyse geprüft und die zukünftige Bedeutung der Umnutzung von Büroflächen zu Wohnraum für Basel-Stadt eingeschätzt.

2 Grundlagen

2.1 Umnutzung: Begriffsbestimmung und Einordnung

Der Begriff Umnutzung taucht in der wissenschaftlichen Literatur ebenso auf wie die Wörter Revitalisierung, Bauen im Bestand, Redevelopment und Re-Use und sie alle (und auch noch einige weitere) stehen für eine aktive Immobilienverwertung von Bestandsimmobilien – eventuell im laufenden Betrieb –, was jedoch mit weiterem Kapitaleinsatz und einem zusätzlichen Risiko verbunden sein kann.¹⁶ Unter Umnutzung versteht man die Zweckänderung von Gebäuden, womit statische, bauliche und bauphysikalische Ansprüche berücksichtigt werden müssen.¹⁷ Ziel ist es, eine nicht mehr marktgerechte Immobilie einer neuen Nutzung zuzuführen und somit die Rentabilität zu steigern und die Nutzungsdauer zu verlängern. Bei einer Umnutzung ist ein Flächenbedarf ganz oder teilweise in einem Flächenbestand unterzubringen.¹⁸ Generell umfasst Bauen im Bestand alle Baumassnahmen an bereits bestehenden Bauwerken – Altbauten oder erst neu errichteten Gebäuden.¹⁹

Ein Bestandsentwicklungsprojekt ist gekennzeichnet entweder durch eine Baumassenerhöhung (Umbau, Anbau, Aufbau, Unterbau) und/oder einer Veränderung innerhalb gleicher Baumassen. Die Bestandsprojektentwicklung innerhalb der gleichen Baumassen ist in der Regel schwieriger und teurer als ein Neubau, denn die Planung erstreckt sich auf die zu ergänzenden Projektteile und Schnittstellen der weiterhin bestehenden Altobjektteile, Bausubstanz muss entfernt werden, das Altobjekt kann während der Bestandsentwicklung nicht oder nur teilweise vermietet werden – Ertragseinbussen beziehungsweise Ertragsausfälle sind mögliche Folgen.²⁰ Diesen Hemmnissen können wirt-

¹⁶ Im Zusammenhang mit Umnutzung tauchen auch die Begriffe Entkernung, Instandsetzung, Modernisierung, Rekonstruktion, Restaurierung, Rückbau, Sanierung und Umbau auf. vgl.: Alda/Hirschner 2014, S. 27; Preuss/Schöne 2010, S. 164

¹⁷ vgl. Ebner 2002, S. 11

¹⁸ vgl. Gerken/Pietsch/Puttendörfer 1983, S. 1

¹⁹ vgl. Ebner 2002, S. 7

²⁰ vgl. Alda/Hirschner 2014, S. 123

schaftliche Vorteile gegenüberstehen, denn durch die Verjüngung des Altbestandes sind ein Wertzuwachs durch die Erhöhung der Restnutzungsdauer sowie geringere zukünftige Bewirtschaftungskosten im Bereich der Instandhaltung zu erwarten.²¹ Ferner kann von zusätzlichen Erträgen und Wertzuwächsen in Abhängigkeit von der Umsetzung folgender Massnahmen ausgegangen werden: Baumassenerhöhung, höherwertige Nutzung und höhere Mieten für neue hochqualitative Mietflächen.²²

Bürogebäude sind für eine Umnutzung besonders gut geeignet, da in der Planungsphase die Mieter oftmals nicht feststehen und die Flexibilität dieses Gebäudetyps aus diesem Grund höher einzustufen ist als bei anderen Gebäudetypen.²³

In der vorliegenden Betrachtung geht es um die Analyse der Umnutzung von Bürogebäuden, die als solche errichtet und genutzt wurden, zu Wohnimmobilien – es geht nicht um die Umnutzung bürogenutzter Grundstücke (Abbruch von Bürogebäude und Errichtung von neuen Wohngebäuden oder einer ergänzende Errichtung von Wohngebäuden neben einem vorhandenen Bürogebäude).²⁴ Büroimmobilien unterliegen einem permanenten Wandel. Steigende Leerstandsquoten in relativ zentral gelegenen, verkehrstechnisch gut angeschlossenen und urbanen Umfeldern können dazu führen, dass sich für die Eigentümer von freigewordenen Bestandsimmobilien ein nicht unerheblicher Handlungsbedarf ergibt.²⁵

2.2 Immobilienlebenszyklus: Wohnen versus Büro

Die Theorie von Lebenszyklen wurde umfassend in der Betriebswirtschaft angewendet, um die Nachfrageentwicklung nach Produkten und deren Umsatzerwartung zu prognostizieren. Der idealtypische Produktlebenszyklus umfasst fünf aufeinanderfolgende Phasen – Einführung, Wachstum, Reife, Sättigung und Degeneration – und verläuft als eine ansteigende und wieder fallende Kurve.²⁶ Während der Lebenszyklus von Konsumgütern teilweise nur eine Saison umfasst (wie in der Mode) und selten von vorne beginnt, ist eine Nutzungsdauer von Immobilien von 50 und mehr Jahren realistisch. Inwieweit

²¹ vgl. ebd., S. 124

²² vgl. Alda/Hirschner 2014, S. 124

²³ vgl. Ebner 2002, S. 12 f.

²⁴ vgl. Lüpke 2008, S. 58 f.

²⁵ vgl. Alda/Hirschner 2014, S. 122

²⁶ vgl. Kübler 2002, S. 7

trotzdem der Immobilienlebenszyklus für das Thema der Umnutzung von Büro- zu Wohnimmobilien von Relevanz ist, soll nachfolgend erörtert werden.

Jede Immobilie hat einen Lebenszyklus²⁷ und die Analyse, in welcher Phase sich eine Immobilie befindet, bildet einen entscheidenden Ansatzpunkt für die Revitalisierungsstrategie, bei der unter anderem folgende Punkte zu berücksichtigen sind: Objekt- und Marktanalyse, Nutzungskonzept, Wettbewerbs- und Wirtschaftlichkeitsanalyse. Immobilien verfügen in der Regel aufgrund ihrer soliden Bauweise über eine lange technische Nutzungsdauer.²⁸ Für Gebäude wurde eine technische Lebensdauer zwischen 80 und 100 Jahre festgestellt, während die tatsächliche Lebensdauer im Mittel 40 bis 60 Jahre beträgt.²⁹ Generell schwanken die Angaben über den Lebenszyklus einer Büroimmobilie und liegen bei ungefähr 40 Jahren.³⁰

In der Nutzungsphase fallen die meisten Kosten an, denn bereits nach durchschnittlich vier Jahren übersteigen die Nutzungskosten die Investitionskosten.³¹ Die Umnutzung von Gebäuden wurde bislang an der Schwelle von der Nutzungsphase zur Verwertungsphase verortet und stellt lediglich eine Alternative zum Abriss dar.³² In der Theorie wird davon ausgegangen, dass der Eigentümer einer Büroimmobilie nicht eine neue Verwertung initiiert, sondern erst mit dem Verkauf der neue Eigentümer mit einem neuen Nutzungskonzept die Potenziale analysiert und ausschöpfen würde.³³ Lässt sich die Umnutzung einer Immobilie auch in den Mittelpunkt der Nutzungsphase platzieren? Welche Gründe sprächen für eine vorgelagerte Positionierung innerhalb des Immobilienlebenszyklus?

Fest steht, dass in der Phase der Projektinitiierung bereits die grössten Potenziale zur Kostensenkung innerhalb des Immobilienlebenszyklus liegen. Denn flexible Flächen erhöhen die Vermietungschancen, ausserdem können energiesparende Bauelemente die späteren Bewirtschaftungskosten reduzieren. In der Regel werden Büroflächen als flexible Etageeinheiten, die in Einzelbüros und Grossraumbüros aufgeteilt werden kön-

²⁷ sich wiederholende Abfolge zeitlicher Abschnitte (Lebenszyklusphasen) in der Entstehung, Nutzung und Verwertung von Facilities (Def. gemäss GEFMA Deutscher Verband für Facility Management e.V., Nürnberg)

²⁸ vgl. Heyden 2008, S. 140

²⁹ vgl. Ebner 2002, S. 23 f.

³⁰ vgl. Bach/Ottmann/Sailer 2005, S. 266

³¹ vgl. Mehli 2005, S. 29; Kübler 2002, S. 33

³² vgl. Mehli 2005, S. 41

³³ vgl. ebd., S. 39

nen, geplant. Somit können Büroimmobilien mit relativ wenigen Kosten umgenutzt werden.

In der letzten Phase des Zyklus, der Verwertung einer Immobilie, spielen die Kosten für Modernisierung beziehungsweise Instandsetzung die Hauptrolle, wenn es darum geht, zwischen Abriss und Weiternutzung zu entscheiden. Auch wenn die technische Nutzungsdauer verlängert werden kann, so ist die ökonomische Nutzungsdauer womöglich schon längst überschritten. Zu welchem Zeitpunkt aus den Massnahmen zur Verringerung des Wertverlusts Umbaumassnahmen mit einem neuen Nutzungskonzept für eine Wertsteigerung werden sollten, liesse sich kaufmännisch ermitteln.

Entscheidet sich ein Unternehmen dafür, eine Grundstücksfläche zu kaufen und ein Bürogebäude zu errichten, dann ist eine anzumietende Immobilie zu teuer oder es ist unmöglich, die geeignete Immobilie entsprechend den Bedürfnissen anzumieten.³⁴ Vor allem der Büroimmobilienmarkt ist starken Trends unterlegen: So sind Grossraumbüros einst gefragter gewesen als Einzelbüros und derzeit geht der Trend zum Desk-Sharing, was sich in den nächsten Jahren erneut wandeln wird.³⁵

Eine Wohnimmobilie verliert vor allem durch die Abnutzung ihren Wert und gleitet nach bestimmten Perioden von dem Markt für Neubauten in den Markt für Bestandsimmobilien bzw. Altbauten. Je nach Errichtungszeitpunkt und den verwendeten Baumaterialien ergibt sich für jede Wohnimmobilie ein Wert, wobei Neubauten nach Wirtschaftskrisen, Kriegen und anderen Krisen tendenziell von minderer Bauqualität sind als Wohnbauten, die in wirtschaftlichen Hochphasen errichtet worden sind. Vor allem bei Wohnimmobilien neigen die Bauherren zum „Normgut“, sodass der Immobilieneigentümer beim Verkauf oder einer Vermietung kein Risiko eingeht.³⁶ Der Lebenszyklus von Wohnimmobilien unterliegt weniger Trends und deshalb bleibt Wohnraum langfristig unverändert.

Generell handelt es sich bei Immobilien um eines der langlebigsten Wirtschaftsgüter, wobei die Bausubstanz zwischen Büro- und Wohnimmobilien durchaus verschieden ist

³⁴ vgl. Bach/Ottmann/Sailer 2005, S. 292

³⁵ vgl. Grünert 1999, S. 131

³⁶ vgl. Bach/Ottmann/Sailer 2005, S. 292

und somit die ökonomische Lebens- bzw. Nutzungsdauer unterschiedlich bewertet werden muss. Ganz verallgemeinert könnte man formulieren: Je hochwertiger der Standort und der Gebäudetyp sind, desto länger ist die Nutzungsdauer.³⁷ Generell sind Bürozyklen schneller als Wohnzyklen, da die technische Ausstattung schneller veraltet ist und die Abnutzung einen Zerfall der Bausubstanz beschleunigt. Im Gegensatz zum Produktlebenszyklus kann beim Immobilienzyklus durch den Wechsel der Eigentümer, eine Umnutzung, einen Umbau oder eine Erneuerung der Zyklus nicht in die Verwertungsphase übergehen, sondern beginnt von Neuem.

2.3 Rentabilität: Wohnen versus Büro

Wie bereits festgehalten, ist die Kostenbeeinflussbarkeit in der Planungsphase einer Immobilie sehr hoch und nimmt im Immobilienzyklus sukzessive ab. Die entgegengesetzte Bewegung wird bei der kumulierten Kostenentstehung konstatiert, denn ein Grossteil der Kostenentstehung liegt in der Nutzungsphase. Untersuchungen zufolge liegt bei Bürogebäuden die Summe der über den Lebenszyklus anfallenden Baunutzungskosten zwischen 680 bis 960 % der Investitionsausgaben.³⁸ Nach einer Nutzungszeit von circa vier Jahren übersteigen bei einer kalkulierten Gesamtnutzungszeit von 20 Jahren die Nutzungskosten bereits die Investitionskosten.³⁹

Die effiziente konzeptionelle Gestaltung einer Immobilie hängt unmittelbar von den an ihrem Standort zum Zeitpunkt der Planungsphase vorherrschenden Rahmenbedingungen der Nutzung ab, die jedoch im Verlauf des Lebenszyklus durch die angrenzende Entwicklung durchaus Veränderungen unterlegen ist. Die vielfältigen Veränderungsoptionen eines Standorts können in der Planungsphase nicht mit Sicherheit prognostiziert und vollumfänglich berücksichtigt werden. Dadurch existiert eine Unsicherheit. Der Standort entscheidet zu einem grossen Teil über die Handlungsspielräume der nachfolgenden immobilienökonomischen Aktivitäten. Daher ist (nebst der Gebäudeausstattung und Bauweise) die Lage für eine erfolgreiche Umnutzung von Büro- zu Wohnimmobilien von besonderer Bedeutung. Für die Rentabilität liesse sich dadurch ableiten, dass Lage und Immobilienökonomie eine enge, wechselseitige Beziehung führen.

³⁷ vgl. Grünert 1999, S. 132

³⁸ vgl. Pfnür 2002, S. 47

³⁹ vgl. Kübler 2002, S. 33

Immobilien sind generell knappe Güter. Der effiziente Einsatz von Immobilien hängt davon ab, ob und wie sie genutzt wird.⁴⁰ Die Kosten in der Nutzungsphase können nicht ex ante bestimmt werden und daher kann eine besonders intensive Kostenveränderung den wirtschaftlichen Lebenszyklus der ursprünglichen Immobilie vorzeitig beenden und den einer neuen Immobilie beginnen lassen. Durch einen Wechsel der Immobilie können Kosten gesenkt werden, wenn die wirtschaftlich optimale Nutzung kürzer ist als die technische Nutzungsdauer, der technische Fortschritt Kostensenkungsmöglichkeiten erschliesst oder sich Flächenbedarfsänderungen einstellen.⁴¹ So kann der Umzug von einem Altbau in einen Neubau erhebliche Einsparpotenziale im Bereich der Betriebs- und Bauunterhaltungskosten bedeuten.

Der Nutzen einer Immobilie nimmt vor allem im Bereich von Büroimmobilien im Zeitablauf spürbar ab und dem Anwachsen der Opportunitätskosten kann durch einen Immobilienwechsel zum richtigen Zeitpunkt begegnet werden.⁴² Generell muss davon ausgegangen werden, dass Büroimmobilien nur optimal genutzt werden können, wenn sie sich auf dem technisch neuesten Stand befinden. In den vergangenen Jahren haben sich durch das Internet, Netzwerke und Glasfaserkabel vielfältige Möglichkeiten ergeben, die Büroarbeit neu zu organisieren und durch kleinere technische Anlagen den Flächenbedarf zu reduzieren. War es in früheren Zeiten noch üblich, dass ein separater Raum für die technischen Anlagen notwendig war, so befinden diese sich heute nicht mehr zwingend auf der Büroetage, sondern an einem anderen Ort.⁴³

Bei einem Immobilienwechsel können steigende Preise am Immobilienmarkt zu steigenden Veräußerungsgewinnen, aber auch zu steigenden Preisen bei der Ersatzimmobilie führen. Inwieweit die Marktentwicklung die Kosten der Transaktion beeinflusst und aufhebt, kann nur am konkreten Einzelfall geprüft werden. Generell führen hohe Wechselkosten dazu, dass Immobilien länger im Bestand gehalten werden und sich damit die Unveränderlichkeit der Immobilie verlängert.⁴⁴ Bei niedrigen Wechselkosten und kos-

⁴⁰ vgl. Pfnür 2002, S. 14

⁴¹ vgl. ebd., S. 43

⁴² Die Opportunitätskosten des Festhaltens an einer Bereitstellungsalternative ergeben sich als Summe des laufenden Nutzungsentgangs gegenüber der nutzenmaximalen Bereitstellungsalternative und der Kostendifferenz in der Nutzung. vgl. ebd., S. 51 f.

⁴³ Dies hat zu Folge, dass die durchschnittlichen Umzugs- und Umstellungskosten pro Arbeitsplatz gesunken sind.

⁴⁴ vgl. Pfnür 2002, S. 45

tenintensiven Immobilien muss der vorzeitige Wechsel geprüft und der ideale Zeitpunkt angestrebt werden.

Das Kostenmanagement einer Immobilie kann über den Lebenszyklus und über verschiedene Ebenen von Entscheidungsträgern hinweg als Einflussgrösse bestimmt werden. Die Kosteneinflussgrössen eines Bauwerks umfassen umwelt-, herstellungs-, standort-, objekt-, management- und nutzungsbedingte Aspekte.⁴⁵ Diese Gesichtspunkte spielen ebenfalls für die Umnutzung eines Gebäudes eine entscheidende Rolle, wenn darüber entschieden werden muss, ob die Veränderung durch eine Kosten-Nutzen-Rechnung bestätigt werden kann. Darüber hinaus bestimmen die Entwicklungen auf dem lokalen Immobilienmarkt die Höhe der Mieterträge und die Wertentwicklung einer Immobilie.

In der Immobilienökonomie spielt die Zeit eine zentrale Rolle, denn einerseits ist die Nutzungsdauer eines Gebäudes langfristig kalkuliert, während andererseits die Umwelt sich in einem ständigen Wandel befindet und für ein ökonomisches Spannungsfeld sorgt. Der Umweltdimension können folgende Aspekte zugeordnet werden: der technologische Wandel, der makroökonomische Wandel, die politisch-rechtliche Umwelt, der soziokulturelle Wandel und der ökologische Wandel.⁴⁶ All diese Faktoren verkürzen die Nutzungsdauer und können im Extremfall dafür verantwortlich sein, dass ein Gebäude bei seiner Inbetriebnahme bereits konzeptionell überholt ist.⁴⁷

Wirtschaftlich attraktiv macht Wohnimmobilien, dass selbst in wirtschaftlich schwierigeren Zeiten nur minimale Mietrückgänge und an guten Standorten nur kurzfristig Leerstände zu erwarten sind. Wenn die Preise für Wohnraum sinken, steigt die Nachfrage. Mit zunehmendem Anstieg des Wohnflächenverbrauchs pro Kopf steigt die Nachfrage nach Wohnraum. Im Gegensatz dazu sinkt der Flächenverbrauch pro Mitarbeiter im Bereich der Büroimmobilien, denn während einstmals 18 bis 20 m² pro Arbeitsplatz belegt wurden, sank inzwischen der Wert auf die Hälfte.⁴⁸ Selbst bei niedrigen Preisen wird ein Büronutzer seinen Flächenbedarf nicht wesentlich erhöhen. Leerstände, Miet-

⁴⁵ vgl. Pfnür 2002, S. 135

⁴⁶ vgl. ebd., S. 24 ff.

⁴⁷ vgl. ebd., S. 27

⁴⁸ vgl. Bach/Ottmann/Sailer 2005, S. 256

preisrückgänge und Umbauten können die Renditeerwartungen trüben. Die Rentabilität von Büroflächen wird dadurch gefährdet.

Unter diesem Aspekt wäre es falsch, erst dann über eine Umnutzung nachzudenken, wenn die wirtschaftliche Nutzung des Objektes nicht mehr gewährleistet ist. Sobald die Rentabilität eines Gebäudes sinkt, kann es ein Indiz dafür sein, dass durch eine Umnutzung eine steigende Rentabilität erzielt werden könnte. Die zu ergreifenden Massnahmen hierfür gilt es, anhand von unterschiedlichen ökonomischen Betrachtungsmethoden und unter den Aspekten der Wertschöpfung, Kontinuität und der jeweiligen Unternehmensziele zu prüfen.

2.4 Bestandsmanagement: Wohnen versus Büro

Das Gebäudemanagement zielt im Wesentlichen auf die Phase der Nutzung einer Immobilie. Je nach Immobilienart haben sich seit den 1980er-Jahren unterschiedliche Managementansätze herausgebildet. Bei Büroimmobilien insbesondere das Corporate Real Estate Management und bei Wohnimmobilien wird das Management unter dem Begriff Housing zusammengefasst. Je nach Immobilienart, Eigentumsverhältnis und Marktsituation kann sich das Gebäudemanagement mit der Attraktivierung der Gesamtimmobilie mit dem Ziel einer hohen Wertschöpfung, der Optimierung des Gebäudes in seiner Funktion und der Abstimmung auf die betrieblichen Bedürfnisse und somit der Produktivitätssteigerung befassen.⁴⁹

Die Umnutzung einer Immobilie gehört in die Nutzungsphase und daher zum Aufgabengebiet des Gebäudemanagements. Kommt es nicht zu einer Umnutzung, einem Umbau oder einer Modernisierung, geht die Immobilie in die letzte Phase über, der Verwertungsphase.⁵⁰ Eine Umnutzung ist immer eine Nutzenänderung – diese muss jedoch nicht zwingend, aber zumeist, mit einer baulichen Veränderung einhergehen.⁵¹ Generell wird sie immer dann notwendig, wenn sich die Ansprüche des Nutzers geändert haben oder ein anderer Nutzer die Immobilie bezieht. Die Erneuerung beziehungsweise Modernisierung eines Gebäudes ist nicht zwangsläufig mit veränderten Nutzeranforderungen oder neuen Nutzern verbunden. Vielmehr wird eine Modernisierung häufig dann

⁴⁹ vgl. Kübler 2002, S. 34

⁵⁰ Die Verwertungsphase kann sehr kurz sein und beinhaltet im Wesentlichen die Entscheidung, welche der drei Verwertungsmöglichkeiten Verkauf, Abriss oder neue Projektentwicklung genutzt werden soll.

⁵¹ vgl. Kübler 2002, S. 35

notwendig, wenn die Immobilie bereits länger genutzt wurde und bauliche und technische Anlagen nicht mehr den aktuellen technischen Standards entsprechen.⁵²

Um den Zeitpunkt für eine Umnutzung zu bestimmen, kann die Wertermittlung der Wertminderung aufgrund des Alters gegenübergestellt werden.⁵³ Die Wertminderung aufgrund des Alters bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes. Bei der Bestimmung der Wertminderung muss je nach Art und Nutzung der baulichen Anlagen von einer gleichmässigen oder von einer mit zunehmendem Alter sich verändernden Wertminderung ausgegangen werden.⁵⁴

Laut aktuellen Studien ist eine klare Tendenz zur Verkürzung des wirtschaftlichen Wertminderungsverlaufs bei Wohnimmobilien zu verzeichnen.⁵⁵ Bei Büroimmobilien wirken vor allem die schnelle Demodierung der technischen Anlagen, veränderte Anforderung seitens der Nutzer und die Abnutzung beschleunigend auf die Wertminderung ein. Der Bürosektor ist von dem Thema Wertminderung besonders betroffen, da sich die Anforderungen der Nutzer teilweise schneller wandeln als die Realisierung eines Objekts.⁵⁶

Im Gegensatz zu dem schnellen Abstieg von Büroimmobilien von aktueller zu nur noch durchschnittlicher Qualität weisen die Anforderungen an Wohnimmobilien noch immer eine grössere Kontinuität auf. Ferner steht fest, dass die Umnutzung von Büroimmobilien ein zentrales Thema darstellt, denn in Europa verfügen wir über einen grossen Bestand an alten Bürogebäuden. Der Aufwand, die Gebäude zu modernisieren wird mit zunehmendem Alter immer grösser. Trotz der aktuellen Beobachtung bleibt die Abrissquote im Büroimmobiliensektor niedrig. Die Instandhaltungskosten für ein Gebäude fallen nicht immer in gleicher Höhe an, sondern entwickeln sich zyklisch und erreichen ihren ersten Höhepunkt bei Neubauten nach 10 bis 15 Jahren und dann wieder nach 30 Jahren.⁵⁷ Die Instandhaltungskosten von Büro- und Wohnimmobilien verlaufen in un-

⁵² vgl. Platz 1994, S. 113

⁵³ Es haben sich ganz unterschiedliche Methoden zur Wertermittlung etabliert: Sachwertmethode, Vergleichswertmethode, die hedonistische Methode und die Ertragswertmethode. vgl. hierzu Van Wezemael 2002, S. 102-104

⁵⁴ vgl. Platz 1994, S. 96

⁵⁵ vgl. Unterberger 2015, S. 15

⁵⁶ vgl. Rohmert 2012, o.S.

⁵⁷ vgl. Platz 1994, S. 93; Bahr 2004, o.S.

terschiedlichen Zyklen, da Büroimmobilien durch eine stärkere Abnutzung und schnellere Demodierung der technischen Anlagen gekennzeichnet sind.

Unabhängig von der Gesamtnutzungsdauer ist es sinnvoll, über eine Umnutzung einer Büroimmobilie nachzudenken, wenn langfristig hohe Leerstände existieren und/oder prognostiziert werden, Mietpreistrüggänge auf dem Büroimmobilienmarkt zu erwarten sind und ein genereller Rückgang der Bautätigkeit im Bürosektor zu beobachten ist. Demgegenüber muss der Wohnimmobilienmarkt durch eine positive Dynamik mit hoher Nachfrage, steigenden Mietpreisen und Angebotsknappheit gekennzeichnet sein. In diesem Szenario gilt es, die ökonomischen Parameter einer Büroimmobilie zu prüfen und ggf. eine Umnutzung anzustreben. Pauschale Lösungsansätze eignen sich wenig für die Bestimmung des idealen Zeitpunktes einer Umnutzung von Büro- zu Wohnimmobilie.

2.5 Zwischenfazit

Im Hinblick auf ein Gebäude ist zwischen einer technischen und einer wirtschaftlichen Nutzungsdauer zu unterscheiden: Die technische Nutzungsdauer umfasst die gesamte Lebensdauer von der Gebäudeerstellung bis zum Abriss (Einflussfaktoren sind: Eigenschaften des Gebäudes, Umwelteinflüsse, Art und Grad der Nutzung, Alterserscheinungen, Aufwand für Instandhaltung) und die Länge der wirtschaftlichen Nutzungsdauer – die stets kürzer ist als die technische –, die durch die Bedarfsveränderung und Umgebungsveränderung bestimmt ist.⁵⁸

Bei einer Umnutzung wird die Immobilie durch eine neue Projektentwicklung den veränderten Marktanforderungen anpasst. Generell sind Bürogebäude aufgrund ihrer Konstruktion – mit ungeteilten Geschossflächen, variablen Grundrissen und interner Erschliessung – für eine Umnutzung besonders gut geeignet. Eine zentrale städtische Lage steigert vor dem Hintergrund des aktuellen Trends des „Wohnens in der City“ die Attraktivität, aus einem Bürogebäude ein Mehrfamilienhaus zu machen. Die technische Lebensdauer von Bürogebäuden liegt zwischen 80 und 100 Jahren, wobei nur Gebäude auf einem technisch neuesten Stand optimal genutzt werden können. Die tatsächliche Lebensdauer liegt zwischen 40 und 60 Jahren, wobei die sich permanent wandelnden

⁵⁸ vgl. Grünert 1999, S. 131

Nutzeransprüche einen nicht unerheblichen Handlungsbedarf evozieren. Während Büroimmobilien ganz unterschiedlichen Trends folgen müssen (Grossraumbüro, Einzelbüro, Desk-Sharing, Open-Office) damit der Leerstand abgewendet wird, unterliegen Wohnimmobilien weniger Wohntrends und der Flächenverbrauch pro Person ist in den vergangenen Jahren angestiegen. Im Vergleich dazu hat sich im Bürobereich die Flächennutzung pro Angestellten um die Hälfte reduziert und wird weiter zurückgehen, denn Büroarbeit wird zunehmend neu organisiert und durch technische Innovationen optimiert.

Auch wenn die Preise für Bürofläche sinken würden, wird nur anhand des tatsächlichen Bedarfs gemietet oder gebaut. Anders verhält es sich bei Wohnimmobilien. Bei sinkenden Mietpreisen steigt die Nachfrage nach grösseren Wohnungen. Die theoretische Mietrendite ist bei Büroimmobilien meist höher als bei Wohnungen, wobei bei Wohnimmobilien selbst in wirtschaftlich schwierigen Zeiten nur minimale Mieterückgänge zu erwarten sind. Der Bürosektor ist vom Thema Wertminderung besonders betroffen, da sich die Anforderung der Nutzer teilweise schneller wandeln als die Realisierung eines Objekts. Sowohl in der Vergangenheit aber auch in der Zukunft wird die Qualität von Wohnimmobilien eine grössere Kontinuität aufweisen als die von Büroimmobilien, welche schneller von aktueller zu noch durchschnittlicher Qualität wechselt. Fest steht, dass die Umnutzung von Büro- zu Wohnimmobilien zum richtigen Zeitpunkt und am richtigen Ort ein nachhaltiges Konzept darstellt. Nach der Umnutzung beginnt der Immobilienzyklus von Neuem und stellt eine werterhöhende Massnahme dar.

Immobilien sind fester Bestandteil des Lebensraums und somit von öffentlichem Interesse, weshalb sie entsprechend ihres Standorts einer zeitgemässen Nutzung zugeführt werden müssen. Die Anpassung eines Gebäudes an ein neues Nutzungskonzept ist stets dann von zentraler Bedeutung, wenn von einer besseren und höheren Vermietbarkeit des Objektes auszugehen ist. Anstösse für Umnutzung können geben: Mehrfach sich wandelnde Nutzungsansprüche; vorübergehender Leerstand und veraltete Gebäudetechnik.

Umnutzungsprozesse dauern in der Regel lang und selbst eine sorgfältige und umsichtig vorbereitete Umnutzung kann an Unwägbarkeiten scheitern. Zu den kritischen Erfolgs-

faktoren beziehungsweise Hemmnissen gehören: der Standort, das Bauzustandsrisiko (Tragwerk, Erdbebensicherheit, Brandschutz, Kontamination), Mietkonzeption, bauliche Zwänge und rechtliche Vorgaben. In diesem Kapitel wurde deutlich, dass eine Bestandsentwicklung stets schwieriger ist als ein Neubauprojekt. Mit der Nutzungsänderung gehen erhebliche bauliche Veränderungen – statische und bauphysikalische – einher. Unter Umständen lassen sich durch eine Umnutzung in der Vermietung und dem Verkauf erhebliche Preissteigerungen erzielen. Für nicht mehr vermarktungsfähige Objekte stellt eine Umnutzung die einzige Alternative zum Abriss, dem Rückbau der Immobilie, dar. Mit der Umnutzung beginnt für eine Immobilie ein neuer Zyklus mit einer anderen Marktstellung und Nachfragesituation.

3 Basel-Stadt: Stadtentwicklung, Wohnen- und Büroimmobilien

Seit dem Jahr 1904 wird durch das Statistische Amt das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage nach Wohnraum in Basel-Stadt erfasst. Sowohl nach dem Ersten als auch nach dem Zweiten Weltkrieg herrschte in Basel-Stadt Wohnungsnot. Eine Trendwende setzte ein, als in den 1960er- und 70er-Jahren eine bemerkenswerte Anzahl an Einzimmerwohnungen errichtet wurde – ihr Anteil betrug in manchen Jahren 30 % und zusammen mit den Zweizimmerwohnungen machten sie mehr als die Hälfte der Wohnungsproduktion aus.⁵⁹ Nach der Ölkrise sank in den 1970er-Jahren die Zahl der Einwohner in Basel und der Leerstand stieg auf über ein %. Die Einwohnerzahl ging bis 1987 auf unter 200'000 zurück – erstmals seit 1952.⁶⁰ Seit dem Beginn der 1990er-Jahre steigt die Zahl der Einwohner in Basel nur sehr langsam an und 2009 wohnten erstmals seit zehn Jahren mehr als 190'000 Personen im Stadtkanton.⁶¹ Diese Schwankungen hatten Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt, die Stadtentwicklung und die emotionale Einstellung gegenüber innovativen Konzepten und prognostizierten Trendwenden. Auffällig ist der Trend zu Haushalten mit weniger Personen, es entstehen neue Haushaltstypen, es gibt eine Tendenz zum urbanen Lebensstil und Serviceangebote spielen eine wichtige Rolle bei seniorengerechtem Wohnen.

Die Nutzung und Preisentwicklung von Büroimmobilien stehen in einem engen Kontext zur Stadtentwicklung seit der Industrialisierung, denn anfänglich konnten sich Büro-

⁵⁹ vgl. Präsidialdepartement des Kantons Basel-Stadt 2011, S. 7

⁶⁰ vgl. ebd., S. 7

⁶¹ vgl. ebd., S. 7

und Gewerbeimmobilien auf innenstadtnahen Flächen niederlassen. Aufgrund der Verdichtung der Innenstadt zu Wohnzwecken stiegen die Immobilienpreise und es kam zu einer Verdrängung.

Im vorliegenden Kapitel sollen die Entwicklungen auf dem Markt für Büro- und Wohnimmobilien von Basel-Stadt der vergangenen Jahre analysiert werden. Die Grundlage hierfür bilden die aktuellen demografischen Statistiken. Ziel ist es, ein Porträt mit den Sonnen- und Schattenseiten der Entwicklung zu skizzieren, um im anschliessenden Teil die empirische Untersuchung besser einzuordnen.

3.1 Städtebauliche Entwicklung im 20. Jahrhundert

Im Jahr 1833 entstand der Kanton Basel-Stadt mit seinen politischen Gemeinden Riehen und Bettingen in seine noch heute gültigen Koordinaten. Die Stadt liegt am Rhein und dieser trennt die Altstadt Grossbasel von der Altstadt Kleinbasel mit den Quartieren Clara, Rosental, Matthäus, Klybeck, Wettstein, Hirzbrunnen und Kleinhüningen. Zu Grossbasel gehören die Quartiere Iselin, St. Johann, Gotthelf, Gundeldingen, Bachletten, Bruderholz, Breite, St. Alban, Am Ring und die Vorstädte. Die Quartiere sind unterschiedlich gross und das Verhältnis zwischen Wohnen, Arbeiten und Freizeit durchaus unterschiedlich ausgeprägt. Seit dem 19. Jahrhundert galt die Stadt als „Fabrikstadt“ und der rasche Anstieg der Einwohnerzahl veränderte die Stadt, Gesellschaft und das soziale Gefüge. Im Jahr 1888 betrug die Zahl der bewohnten Gebäude 5'124, ihre Zahl verdoppelte sich bis 1910 auf 10'237 und stieg bis zum Jahr 1930 auf 14'252 an.⁶² Seit 1950 schwank die Zahl der bewohnbaren Gebäude zwischen circa 18'510 und 19'293 Einheiten.⁶³ Die Baseler Oberschicht wohnte seit dem ausgehenden 19. Jahrhundert im Quartier St. Alban, das bis heute mit seinen Villenvierteln als vornehmster Stadtteil gilt. In dieser Gegend dürfte es in den kommenden Jahren wenig Veränderung geben, da die Bausubstanz ausgezeichnet ist und teilweise in der Schutzzone liegt.⁶⁴

In den vergangenen Jahren stiegen die Einwohnerzahlen sukzessive an. Für Basel-Stadt lagen sie 2013 bei 195'192 und im Mai 2015 bei 197'007.⁶⁵ Im Vergleich dazu zählte

⁶² vgl. Statistik Basel-Stadt 2005, o.S.

⁶³ vgl. ebd., o.S.

⁶⁴ vgl. Oppliger/Stöckle 2014, o.S.

⁶⁵ vgl. Statistisches Amt Basel-Stadt 2015c, o.S.

Basel-Stadt im Jahr 2000 nur 166'558 Einwohner.⁶⁶ Diese Zunahme resultiert aus der positiven wirtschaftlichen Entwicklung und hat zugleich Auswirkungen auf den Wohnimmobilienmarkt. Es gibt urbane Brennpunkte in Basel-Stadt, die sowohl architektonische, infrastrukturelle als auch ökonomische Vernachlässigung signalisieren: zunehmender Leerstand der Erdgeschosslokale zwischen Voltapplatz und Bahnhof St. Johann, Rückgewinnung des Rheinufer als Lebensraum, Autorauschen am Verkehrsknotenpunkt Lonza-Turm und der Wegfall von privaten Stadtgärten.⁶⁷ Fest steht, dass in gewachsenen urbanen Gebilden die Stadtentwicklung und Erneuerung eine grosse planerische und gesellschaftliche Herausforderung darstellt: Bausünden können korrigiert, Baudenkmäler müssen bewahrt, das Bauen in die Höhe muss geprüft und die Bevölkerung mit einbezogen werden.

Laut einer aktuellen Studie ist Basel-Stadt im Bereich der Büroimmobilien seit dem Jahr 2009 von einem sukzessiven Anstieg der Leerstandsquote betroffen.⁶⁸ Eigentümer von Bestandsimmobilien in zweit- und drittklassigen Lagen halten die Immobilien und hoffen auf einen Anstieg der Nachfrage und steigenden Mietzins. Jedoch verschlechtert sich die Bausubstanz bei nicht vermieteten Immobilien erheblich schneller als bei genutzten Gebäuden. Ferner entstehen neue Büroflächen in Basel-Stadt und daher sollten die Eigentümer von Bestandsimmobilien zukünftige Nutzungsalternativen analysieren lassen. Eine Option stellt die Umnutzung von Büro- zu Wohnimmobilien dar. Die baurechtlichen Bestimmungen für Basel-Stadt verhindern lediglich in Basel Nord und Dreispitz eine Umnutzung, da diese Gebiete als Industrie- und Gewerbezone deklariert sind. Jedoch könnte auch in diesem Bereich langfristig die Situation dahin gehend ändern, dass in ehemaligen Produktionsbetrieben Wohnungen entstehen. Inwieweit Leerstände bei Büroimmobilien sowohl in der Innenstadt als auch in den Stadtquartieren kurz-, mittel- und langfristig die Ausgangssituation für Umnutzung sind, hängt von ökonomischen, gesellschaftlichen und sozialen Parametern ab, die einem permanenten Wandel unterliegen.

⁶⁶ vgl. Statistik Basel-Stadt 2005, o.S.

⁶⁷ vgl. Oppliger/Stöckle 2014, o.S.

⁶⁸ vgl. Wüest & Partner 2013, S. 1

3.2 Wohnungsmarkt

Die Wohnbevölkerung in der Schweiz erhöhte sich zwischen 1950 und 1970 von circa 4.7 auf 6.3 Millionen.⁶⁹ Die schnell wachsende Wirtschaft förderte seinerzeit die Zuwanderung aus dem Ausland. Heute sind die Lebenserwartungen von Männern und Frauen höher als jemals zuvor, während gleichzeitig die Zahlen der Neugeborenen sinken und die demografische Alterung auch auf den Wohnungsmarkt Einfluss nimmt.

Auf die Wohnungsbaulücke der 1930er-Jahre folgte eine Epoche gesteigerter Wohnbautätigkeiten: Von 1952 bis 1972 verdoppelte sich das Bauvolumen in der Schweiz.⁷⁰ Es setzten sich eine städtische Lebensweise und Konzentration des Arbeitsplatzes in den Zentren durch, bis erneut ein Wendepunkt in den 1970er-Jahren stattfand und den grossstädtischen Zentren sukzessive Einwohner verloren ging: Die Suburbanisierung setzte sich durch. Derzeit wird immer deutlicher, dass der einst stark normierte Wohnungsbau aufgrund der Pluralisierung von Lebensstilen und Haushaltsformen zukünftig nicht der Nachfrage entsprechen wird. Generell nahm seit den 1960er-Jahren der Wohnflächenkonsum pro Kopf zu und die Wohndichte (Personen pro Zimmer) ab.⁷¹ In den vergangenen Jahren sank die Zahl der Wohnungen mit weniger als 60 m², dafür verzeichnen die Wohnungen mit mehr als 120 m² einen Zuwachs.⁷² In dem vorliegenden Kapitel sollen die Entwicklung des Wohnungsbaus und die Entwicklung der Wohnungsnachfrage in Basel-Stadt dargestellt werden.

3.2.1 Strukturelle Veränderungen am Wohnungsmarkt: Wohngebiete, Leerstand, Wohnungsgrösse

Aus statistischen Erhebungen geht hervor, dass sich in Basel-Stadt die durchschnittliche Wohnfläche pro Person von 36,1 m² im Jahr 1980, über 39,3 m² im Jahr 1990 und 41,1 m² im Jahr 2000 zu 42 m² im Jahr 2013 entwickelt hat.⁷³ Ferner sank im gleichen Zeitraum die mittlere Grösse von Privathaushalten in den bewohnten Wohnungen von 2,05 auf 1,92 Personen.⁷⁴

⁶⁹ vgl. Van Wezemael 2005, S. 49

⁷⁰ vgl. ebd., S. 52

⁷¹ vgl. ebd., S. 52

⁷² vgl. ebd., S. 128

⁷³ vgl. Präsidialdepartement des Kantons Basel-Stadt 2014, S. 4

⁷⁴ vgl. ebd., S. 4

Einen signifikanten Trend im Bereich der Wohnimmobilien stellen in den vergangenen Jahren die wärmetechnische Sanierung, Gebäuderenovationen und Totalsanierungen dar. Sowohl Genossenschaften als auch Privateigentümer investieren in den Erhalt des Eigentums und einer positiven Wertentwicklung der Bestandsimmobilien.

Das Wohnungsangebot ist je nach Wohnviertel verschieden. Es lässt sich jedoch beobachten, dass bestimmte Wohnungsgrössen in einzelnen Quartieren besonders stark vertreten sind: Ein- und Zweizimmerwohnungen in der Altstadt Gross- und Kleinbasel sowie Klybeck und Rosental.⁷⁵ Darüber hinaus verleiht das Verhältnis von Beschäftigten zu den Bewohnern eines Quartiers eine gewisse Urbanität. Hier sind besonders die Altstadt Grossbasel und St. Alban zu nennen, wo die Zahl der Bewohner wesentlich niedriger ist als die der Beschäftigten.⁷⁶ Der entgegengesetzte Befund, also Quartiere, die vor allem als Wohnviertel bezeichnet werden können, sind Bruderholz, Breite, Iselin, Matthäus, Bachletten und die Gemeinden Riehen und Bettingen.⁷⁷ In den vergangenen Jahren zählten zu den wichtigsten Quartieren mit Wohnneubauten Rosental und Erlenmatt. Der Wohnungsbau verlagert sich zunehmend von Klein- nach Grossbasel: zum Beispiel die Wohnanlage am Hauptbahnhof, Seniorenresidenz Südpark und die Residenz Lautengartenstrasse.

Die geografische Verteilung der Wohnfläche pro Person wurde für 2013 grafisch erfasst (s. Abbildung 1). Es wird deutlich, dass in der Altstadt Grossbasel die Wohnfläche pro Person am Grössten ist und umso weiter man an den Stadtrand kommt, die Wohnfläche pro Person kleiner wird. Gegenüber der Altstadt Grossbasel befindet sich auf der anderen Rheinseite die Altstadt Kleinbasel, wo die Verteilung der Wohnfläche pro Person bei maximal 44,9 m² bis zu unter 35 m² rutscht. Im Vergleich zur durchschnittlichen Wohnfläche pro Person ist die Verteilung der Wohnungen nach Stadtquartieren wie folgt: In der Altstadt Grossbasel und Kleinbasel dominieren kleine Wohnungen mit maximal zwei Zimmern. Je weiter man in die Randquartiere schaut, desto öfter existieren grosse Wohnungen mit sechs und mehr Zimmern. Fest steht, je mehr Zimmer eine Wohnung hat, desto kleiner wird die Wohnfläche pro Person.

⁷⁵ vgl. Präsidialdepartement des Kantons Basel-Stadt 2013, S.7

⁷⁶ vgl. ebd., S. 7

⁷⁷ vgl. ebd., S. 7

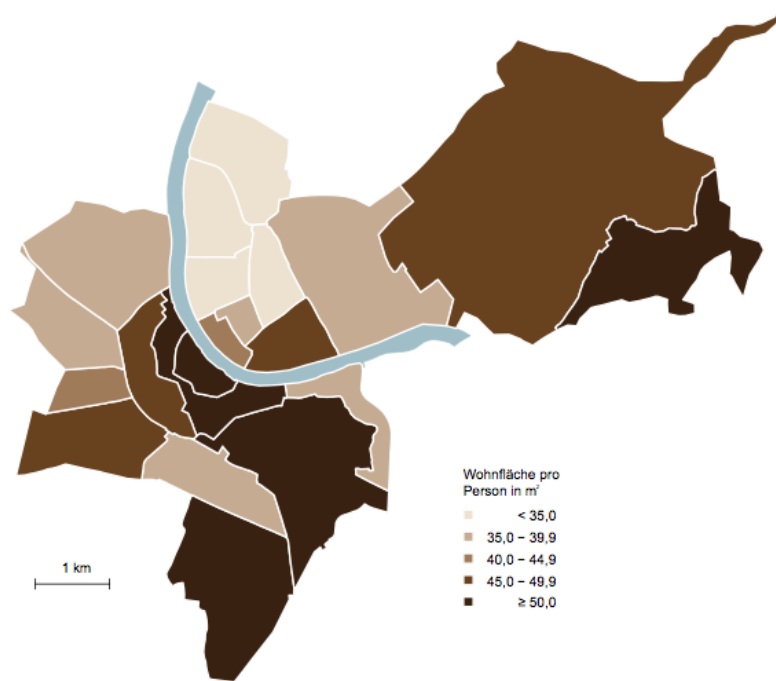


Abbildung 1: Wohnfläche pro Person in Basel-Stadt 2013⁷⁸

In den vergangenen Jahren wurden pro Jahr durchschnittlich 298 Wohnungen fertiggestellt (s. Tabelle 1). Im Jahr 2013 wurden in Basel-Stadt 177 Wohnungen errichtet, durch Umbau sind weitere 35 Wohnungen erstellt und 41 Abbrüche zu verzeichnen, was zu einer Nettoproduktion von 171 führt und 0,2 % des gesamten Wohnungsbestandes entspricht.⁷⁹ Es entstanden 98 Alterswohnungen im Wohnviertel St. Alban, was statistisch die Zahl der Zweizimmerwohnungen überproportional ansteigen liess.⁸⁰ Das Jahr 2013 verzeichnete die geringste Rate an Neubauwohnungen. Im Jahr 2014 wurden 53 Wohnungen in Basel-Stadt abgerissen, 369 Wohnungen neu errichtet und 180 durch Umbauprojekte gewonnen (s. Tabelle 2).⁸¹ Dieses Ergebnis ist seit 1996 das höchste und nur durch Umbau zu erzielen gewesen. Daraus wird deutlich, dass gut ein Drittel der Wohnungen aus Umbauprojekten hervorging. Im Detail lassen sich die Umbauprojekte wie folgt aufschlüsseln:

⁷⁸ Präsidialdepartement des Kantons Basel-Stadt 2014, S.5

⁷⁹ vgl. Präsidialdepartement des Kantons Basel-Stadt 2014, S. 1 f.

⁸⁰ Auch im Jahr zuvor (2012) waren es zwei Bauprojekte, die die Zahl der neuen Wohnungen dominierten: (1) Seniorenresidenz Südpark mit 100 Wohnungen und (2) der Wohnturm auf dem Areal der ehemaligen Markthalle mit 50 Wohnungen. vgl. Präsidialdepartement des Kantons Basel-Stadt 2013, S. 2

⁸¹ Dies ist die höchste Zuwachsrate seit 1996. Im Vergleich dazu wurden 2013 nur 171 Wohnungen fertiggestellt und in den kommenden ein bis drei Jahren werden circa 1'100 Wohnungen auf den Markt kommen. vgl. Präsidialdepartement des Kantons Basel-Stadt 2015, S. 1

Basel-Stadt	Neubauwohnungen fertig	Neubauwohnungen im Bau
2006	353	keine Angaben
2007	120	keine Angaben
2008	201	800
2009	468	700
2010	372	500
2011	351	400
2012	268	500
2013	177	900
2014	369	1'100

Tabelle 1: Fertige Neubauwohnungen und Wohnungen in der Bauphase in Basel-Stadt⁸²

Umbautätigkeit 2014	Büro zu Wohnungen	Dachausbau	Zusammenlegung	Aufteilung	Saldo
Neu	141	72			213
Neuwertig			97	9	106
Gesamt					319
Wegfall von Wohnungen					-139
Umbausaldo					180

Tabelle 2: Umbausaldo 2014 in Basel-Stadt⁸³

Die Umnutzung von gewerblich genutzten Räumen in Wohnungen, Dachgeschossausbauten, Wohnungszusammenlegungen und -aufteilungen bilden die generellen Handlungsparameter. Es wurden nur wenige Wohnungen einer anderen Nutzung zugeführt und die Umnutzung von drei grossen Bürogebäuden und einem kleinen Bürogebäude stand im Vordergrund. Auch die grafische Darstellung (s. Abbildung 2) für die Jahre von 2008 bis 2014 zeigt sehr deutlich, dass die Umnutzung einen enormen Anstieg ver-

⁸² vgl. Präsidialdepartement des Kantons Basel-Stadt 2014, S. 1f.

⁸³ gem. Baustatistik des Statistischen Amtes des Kantons Basel-Stadt (erhalten auf Anfrage)

zeichnet. Sie konkurrierte 2008, 2010, 2011 und 2013 mit dem Dachgeschossausbau. Erstmals 2014 wurden doppelt so viele Umbauten realisiert, wie Dachgeschosse ausgebaut.

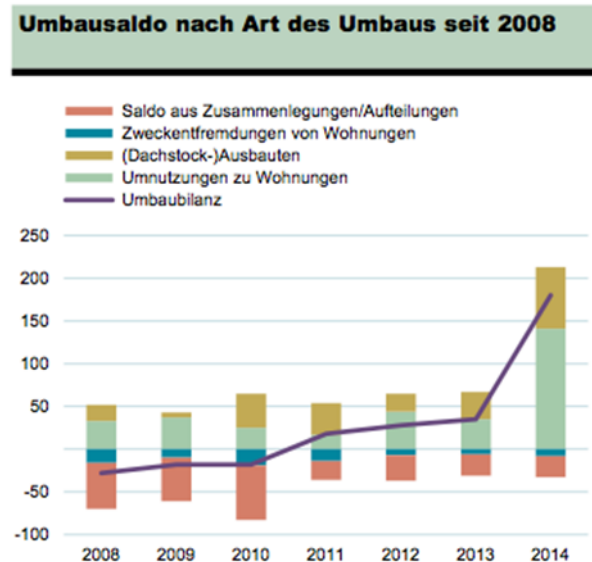


Abbildung 2: Umbausaldo Basel-Stadt seit 2008⁸⁴

Generell kann für 2014 aufgezeigt werden, dass die Quartiere Wettstein und Rosental die grössten Zuwächse an Wohnraum verzeichnen.⁸⁵ Ferner sind Drei- und Vierzimmerwohnungen – mit jeweils 30 % und 28 % – die Wohnungsarten, die am meisten gebaut wurden.⁸⁶ Im Gesamtbestand der Stadt dominieren Dreizimmerwohnungen mit einem Anteil von 37 %.⁸⁷ Darüber hinaus stellt das Statistische Amt fest, dass „überdurchschnittlich viele Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäuser erstellt“⁸⁸ wurden und keine Genossenschaftswohnungen entstanden.

Mittelfristig wird sich die Zahl der Eigentumswohnungen erhöhen, denn derzeit sind nur 15 % der Wohnungen und Einfamilienhäuser im Eigentum.⁸⁹ Die Neubauwohnungen verfügen über durchschnittlich 108 m² Wohnfläche, was daraus resultierte, dass zum einen der Anteil an Einzimmerwohnungen sehr gering war und zum anderen ein hoher Anteil an Eigentumswohnungen existiert – im Durchschnitt bemisst eine Eigen-

⁸⁴ Präsidialdepartement des Kantons Basel-Stadt 2015, S.3.

⁸⁵ vgl. ebd., S. 2

⁸⁶ vgl. ebd., S. 2

⁸⁷ vgl. ebd., S. 2

⁸⁸ vgl. ebd., S. 2

⁸⁹ vgl. ebd., S. 2

tumswohnung 100 m², während Mietwohnungen 72 m²umfassen.⁹⁰ Die Zahl der Leerwohnungen in Basel-Stadt lag zum 1. Juni 2010 bei 0,5 % und zum 1. Juni 2014 bei 0,2 % (= 245 Wohnungen).⁹¹

Der demografische Wandel führt zu veränderten Bevölkerungsstrukturen und Lebensphase und bedeutet spezifische Ansprüche an Standort und Wohnung. Oftmals kommt es zu einem Wohnungswechsel, baulichen Massnahmen oder veränderten Nutzungsweisen. Während bei der Hälfte aller 22- bis 44-Jährigen der Umzug in eine neue Wohnung angestrebt wird, reduziert sich die Bereitschaft zu einem Umzug ab 45 Jahren deutlich und bei den über 65-Jährigen liegt der Anteil der Umzugswilligen klar unter zehn %.⁹² Mit dem Eintritt ins Pensionsalter zählt die räumliche Nähe zu Kindern und Enkeln und diese kann eine Motivation für einen Umzug darstellen, wobei nach Möglichkeit die eigene Privatsphäre und Unabhängigkeit erhalten bleiben soll. Zukünftig werden ältere Personen, die vor allem altersbezogene Dienstleistungen, keine bauliche Schwelle und kleine Wohnungen bevorzugen, ein wachsendes Nachfragesegment darstellen. Die zweite Nachfragegruppe stellen Ausländer dar. Für beide Gruppen müssen Wohnungen bereitgestellt werden.

Im Wohnraumfördergesetz – wirksam ab 1. Juli 2014 – wurde festgehalten, dass der genossenschaftliche und soziale Wohnungsbau gefördert und günstiger Wohnraum geschaffen werden muss.⁹³ Hierbei handelt es sich um vier Fördermassnahmen: Darlehen für Projektentwicklungen, die Gewährung von Bürgschaften, die Abgabe von Land im Baurecht und spezifische Beratungsangebote.⁹⁴ Trotz der gesetzlichen Erlasse steht deren Umsetzung der Mangel an Bauland entgegen. Stadtrandentwicklungsprojekten wurde eine Absage erteilt und dafür eine Verdichtung der inneren Quartiere, die Umnutzung von leer stehenden Bürohäusern und die Entwicklung des Hafenareals in die öffentliche Debatte geschickt.⁹⁵ Der Baseler Hafen wird sich in den kommenden Jahren grundlegend ändern und das Konzept Wohnen am Wasser durchaus ein Teil des Nutzungskonzeptes sein – jedoch nicht für sozial Schwache.

⁹⁰ vgl. Präsidialdepartement des Kantons Basel-Stadt 2011, S. 4

⁹¹ vgl. Präsidialdepartement des Kantons Basel-Stadt 2015, S. 2

⁹² vgl. Van Wezemael 2002, S. 115 f.

⁹³ vgl. Regierungsrat 2014, o.S.

⁹⁴ vgl. ebd.

⁹⁵ vgl. Spirgi 2014, o.S.

3.3 Büroimmobilien

Der Büroimmobilienmarkt entwickelt sich parallel zur Gesamtwirtschaft und den regionalen ökonomischen, gesellschaftlichen und kulturellen Trends. Generell wird der Büroimmobilienmarkt von Aspekten geleitet wie: Situation auf dem Büromarkt; Marktsituation im Angebotsbereich; Verhalten in der Bauwirtschaft; Verhalten der Nachfrage; Konkurrenzsituation und rechtliche Rahmenbedingungen.⁹⁶

In der Schweiz führte der Wirtschaftsboom in den 1980er-Jahren zu einer Überhitzung an den Immobilienmärkten und zu einer Überproduktion von gewerblichen Liegenschaften, denn die Marktteilnehmer gingen davon aus, dass jedes Gewerbe- und Büro-Objekt sich bei den zu erwartenden Preissteigerungen rentieren wird.⁹⁷ Es kam jedoch zu einem Zusammenbruch des Marktes und zu hohen Leerständen bei den Büroflächen – zur gleichen Zeit sank die Zahl der Beschäftigten im verarbeitenden Sektor und im Dienstleistungsbereich, was weitere Flächen freisetzte.⁹⁸ Ende der 1990er-Jahre setzte eine Trendwende ein und regional stieg die Nachfrage nach neuen Büroimmobilien.

In den vergangenen Jahren hatte sich das Angebot an Büroflächen erheblich erhöht. Dies geschah vor allem auf der Grundlage, dass viele Neubauprojekte fertiggestellt wurden und durch Sanierungsprojekte unterschiedliche Räumlichkeiten frei geworden sind. Fest steht, dass sich ein Verdrängungswettbewerb zwischen älteren Bestandsliegenschaften und Neubauprojekten bemerkbar machen wird. Für das Jahr 2014 kann für die gesamte Schweiz von einem Höchststand an Flächenverfügbarkeit mit 2'249'000 m² an Büroflächen gesprochen werden.⁹⁹ Teilweise verdoppelte sich das Angebot an Büroflächen innerhalb eines Jahres, wie in der Stadt Bern und im Mittleren Glattal.¹⁰⁰ Wie die Entwicklung in Basel-Stadt bewertet werden kann, soll im vorliegenden Kapitel untersucht werden. Es gilt, aus den Entwicklungen der vergangenen Jahre eine Prognose für die nahe Zukunft abzuleiten, um die Umnutzungspotenziale zu eruieren.

⁹⁶ vgl. Wernke 2004, S. 23

⁹⁷ vgl. Van Wezeamel 2002, S. 125

⁹⁸ vgl. ebd., S. 125

⁹⁹ vgl. Stielau/Mulugeta/Cavaleri, 2015, S. 4

¹⁰⁰ vgl. ebd., S. 4

3.3.1 *Strukturelle Veränderungen am Büroimmobilienmarkt: Büroflächen, Bürobestand und Leerstand, Preisentwicklung,*

Laut aktuellen Studien war die Nachfrage nach Büroflächen in Basel für die Jahre 2008 bis 2011 sehr gering.¹⁰¹ Innerhalb von drei Jahren entstanden lediglich 3'000 Arbeitsplätze. Im Jahr 2009 stieg der Leerstand für Büroflächen innerhalb eines Jahres um 58 % an.¹⁰² Folglich wurden für 2008 bis 2011 die räumlichen Parameter folgendermassen bewertet, dass sich im Basler Innenstadtbereich kaum Wachstumszonen befinden, sondern eher Verschiebungen zu beobachten sind.¹⁰³ So entwickelte sich weiterhin das Areal am Bahnhof SBB als Bürozentrum – das alte Bürogebäude der Baloise Versicherung wird durch ein Bürohochhaus ersetzt –, während andere Wachstumsschwerpunkte am Rand der Stadt zu beobachten sind – das Messegelände (Gebäude der Zürich Versicherung), das Business Center von Actelion in Allschwil und der St. Jakob Turm stadtauswärts Richtung Osten. In Basel mangelt es an grossen, zusammenhängenden, modernen und verkehrstechnisch gut gelegenen Büroflächen und die Nachfrage nach alten, reinen Büroflächen ist unterdurchschnittlich.¹⁰⁴

Im Jahr 2014 konnte für den Wirtschaftsraum Basel (Basel Stadt und Basel-Landschaft) ein Flächenangebot für Büroräumlichkeiten von 184'000 m² ermittelt werden.¹⁰⁵ Im landesweiten Vergleich verzeichnet der Wirtschaftsraum Basel den dritthöchsten Leerstand im Bereich der Büroflächen – in Zürich waren es 827'000 m² und in Genf 288'000 m² (s. Tabelle 3).¹⁰⁶

¹⁰¹ vgl. o. V. 2014, S. 44

¹⁰² vgl. o. V. 2010, o.S.

¹⁰³ vgl. o. V. 2014, S. 44

¹⁰⁴ vgl. ebd., S. 44

¹⁰⁵ vgl. Stielau/Mulugeta/Cavaleri 2015, S. 10

¹⁰⁶ vgl. ebd., S. 5

Verfügbare Büroflächen und Mieten Available office space and rents	Agglomeration	Angebot/Availability innerhalb 6 Monaten within 6 months		Mieten/Rents p.a. Preisband Price Range	
		m ²	%	CHF/m ²	Mittel Average CHF/m ²
Agglomeration: Definition gemäss dem Bundesamt für Statistik. Agglomeration: Definition according to the Federal Office of Statistics.	Aarau	44 000	5.6 ↗	110–285	176 ↘
	Baden	30 000	3.0 ↘	130–285	210 ⇒
	Basel	184 000	4.2 ↗	145–325	215 ⇒
	Bern	166 000	4.6 ↗	130–295	206 ↘
	Biel	45 000	6.3 ↗	120–215	160 ↘
	Chur	17 000	3.3 ↗	125–260	211 ↘
	Fribourg	37 000	4.7 ↗	135–320	219 ⇒
	Genève	288 000	6.6 ↗	215–545	379 ⇒
	Lausanne	178 000	6.8 ↗	140–320	232 ⇒
	Lugano	47 000	4.3 ↗	160–340	226 ⇒
	Luzern	70 000	4.3 ↗	130–315	184 ↘
	Neuchâtel	11 000	1.7 ↘	145–330	205 ↗
	Olten	38 000	4.5 ↗	110–240	165 ⇒
	Schaffhausen	28 000	5.3 ↗	110–240	188 ↘
	Solothurn	24 000	4.3 ↗	110–230	137 ↘
	St.Gallen	55 000	3.7 ↗	130–260	180 ↘
	Thun	11 000	2.0 ↗	125–245	188 ↗
	Winterthur	77 000	8.1 ↗	135–315	223 ↘
	Zug	72 000	5.5 ↗	140–405	245 ↗
	Zürich	827 000	6.9 ↗	140–475	258 ↘
	Total	2 249 000	5.6 ↗		248 ↘

Quelle: CSL Immobilien AG / Colliers International Swiss 2014.

↗ ⇒ ↘ Entwicklung zum Vorjahr

Tabelle 3: Verfügbare Bürofläche und Mieten 2014

Für Basel bedeutete der Leerstand bei den Büroflächen einen Anstieg von 4,2 % innerhalb eines halben Jahres bei einer durchschnittlichen Miete von CHF 215 pro Quadratmeter – der Mietpreis blieb 2013 fast unverändert.¹⁰⁷ Das Mietpreisband bewegt sich zwischen CHF 145 und CHF 355 – Spitzenflächen können bis zu CHF 430/m² pro Jahr kosten.¹⁰⁸ In der Schweiz lag 2014 der durchschnittliche Mietpreis für Büroflächen bei CHF 248, was eine negative Entwicklung zum Vorjahr darstellt.¹⁰⁹ Derzeit wird davon ausgegangen, dass pro Büroangestellten 20 m² kalkuliert werden.¹¹⁰

In der Vergangenheit zeigte die Büroleerstandsentwicklung für Basel-Stadt eine steigende Tendenz (s. Abbildung 3). Im Jahr 1998 war der Leerstand mit weniger als 20'000 m² am geringsten und an der Wende von 2012 zu 2013 mit 91'175 m² am höchsten¹¹¹. Eine ruhigere Entwicklung zeigt der durchschnittliche Mietpreis für Büroflächen, welcher seit 1998 zwischen CHF 200 und CHF 245 pendelt.¹¹² Damit wird deutlich, dass in Basel das Angebot an Büroflächen nicht unmittelbar mit dem Mietpreis verbunden ist, sondern sich antizyklisch entwickelt, d. h., indem das Angebot an Büroflächen steigt, steigt auch der Preis. Oder, anders ausgedrückt, ein höherer Leerstand

¹⁰⁷ vgl. Stielau/Mulugeta/Cavaleri 2015, S. 5

¹⁰⁸ vgl. ebd., S. 10; o. V. 2015a, S. 31

¹⁰⁹ vgl. o. V. 2014, S. 5

¹¹⁰ vgl. Stielau/Mulugeta/Cavaleri 2015, S. 32

¹¹¹ vgl. Statistisches Amt Basel-Stadt 2014, o.S.

¹¹² vgl. ebd., S. 13

führt nicht automatisch zu sinkenden Mietpreisen. Womöglich haben wir es mit einem verzögerten Mietpreisrückgang bei Bestandsimmobilien zu tun, der erst in der Fertigstellungsperiode der nächsten Büroflächen eintreten wird. Eine andere Annahme könnte lauten, dass die Leerstandsflächen so unattraktiv – fast unvermietbar – sind, dass ihre Existenz für den Büromarkt keine Rolle mehr spielt.

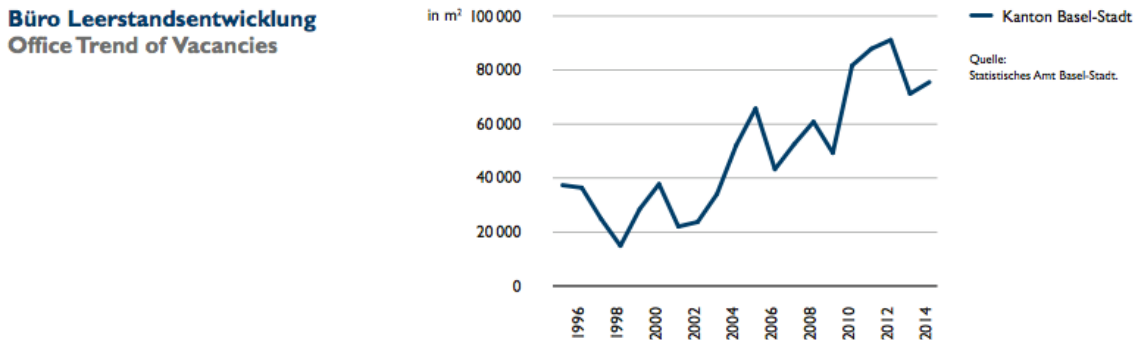


Abbildung 3: Zyklus Büro Leerstandsentwicklung Basel-Stadt

In Basel ist das Angebot an Büroflächen mit mehr als 1'000 m² sehr begrenzt und deshalb weichen Grossunternehmen ins angrenzende Umland aus oder entwickeln neue Geschäftsliegenschaften. Die jüngste Entwicklung in Basel basiert im Wesentlichen auf der Expansionsstrategie der Pharma-, Life-Science- und Finanzbranche und im Besonderen auf der Entstehung des Roche Towers (Baubeginn war 2012). Hierbei handelt es sich um das höchste Bürohochhaus der Schweiz mit 178 Metern und Arbeitsplätzen für 2'000 Mitarbeiter. Laut aktuellen Studien werden alleine 2015 in Basel 84'000 m² Büroflächen fertiggestellt werden.¹¹³ Darüber hinaus wird die Helvetia ihren Hauptsitz in Basel mit einem Bürohaus der Architekten Herzog & de Meuron erweitern.¹¹⁴ Der Baustart wird auf 2017 terminiert. Ferner entstehen der Grosspeter Tower (11'800 m² Bürofläche bis 2017), der Claraturm (7'500 m² Bürofläche bis 2019), das Meret-Oppenheim Hochhaus (10'000 m² Bürofläche bis 2018) und auch die Bank für Internationalen Zahlungsausgleich wird ihre Flächen am Bahnhof SBB erweitern.¹¹⁵ Der Versicherungskonzern Baloise will bis 2019 drei neue Gebäude errichten und somit würden circa 30'000 m² Bürofläche entstehen, wovon etwas mehr als die Hälfte als Eigenbedarf ausgewiesen wird.¹¹⁶ Viele der Neubauten werden als Ersatz für bestehende Büroflä-

¹¹³ vgl. o. V. 2015a, S. 31

¹¹⁴ vgl. o. V. 2015c, o.S.

¹¹⁵ vgl. o. V. 2015a, S. 31

¹¹⁶ vgl. ebd., S. 31

chen dienen und zu freien Flächen sowie zu einer erhöhten Umzugsbewegung führen. Die Nachfrage nach Büroflächen aus der Pharmabranche, der IT-Branche und dem Consultingbereich bestimmt den Markt. Fest steht, dass mit diesen Neubauprojekten die Eigentümer von Bestandsliegenschaften unter Druck geraten und über nachhaltige Sanierungs- und Nutzungskonzepte nachdenken müssen.

Richtet man den Fokus auf die einzelnen Stadtquartiere, so kann für 2014 konstatiert werden, dass in der Innenstadt der höchste Leerstand zu verzeichnen war, aber gleichzeitig die höchsten Mieten verlangt werden, von bis zu CHF 430/m² pro Jahr. Ein Grund für den Leerstand könnte sein, dass die Eigentümer aufgrund der Lage nicht bereit sind, die Mietpreise zu senken und eher den Leerstand bevorzugen, als langfristig zu einem geringen Preis zu vermieten, um mögliche Verluste zu vermeiden. Jedoch hat der Mietpreis keine unmittelbare Auswirkung in dem Sinn, dass niedrige Mieten zu geringem Leerstand führen – wie es Kleinbasel West zeigt. Dort standen im Jahr 2014 mit 16'700 m² die meisten Büroflächen leer und die Angebotsmieten bewegten sich im untersten Segment mit CHF 170 bis 250/m² pro Jahr.¹¹⁷ Damit wurde deutlich, dass der Leerstand im Bereich Büroflächen eine sehr mannigfaltige Angebots- und Nachfragesituation zeigt und generelle Aussagen kaum möglich sind.

3.4 Zwischenfazit

Im Allgemeinen wird für Basel-Stadt immer stärker eine Siedlungsentwicklung nach innen gefordert, was jedoch nur durch eine Mobilisierung der Bestandsimmobilien durch An-, Um- und Ausbau gelingen kann. In den äusseren Stadtquartieren, Vorortgemeinden und mittleren Zentren existiert ein Verdichtungspotenzial der bereits überbauten Stadtgebiete. Es gilt, wertvolle Nutzungsreserven planerisch zu eruieren, Baulücken zu füllen und das Nutzungsmass zu erhöhen.¹¹⁸

Laut aktuellen Studien braucht Basel-Stadt mehr Wohnungen, denn es wird von einem jährlichen Bevölkerungswachstum von 1'000 Personen, steigendem Wohnrauman-spruch von mehr als den derzeitigen 42 m² pro Person und einem weiter sinkenden Leerstand ausgegangen.¹¹⁹ Wie gezeigt, führte das neue Wohnraumfördergesetz nicht

¹¹⁷ vgl. ebd., S. 32

¹¹⁸ vgl. Van Wezemael 2002, S. 79

¹¹⁹ vgl. Kessler 2013, Folie 32, 43

automatisch zu einer Zunahme von Neubauten. Durch die Umnutzung von Büro- zu Wohnflächen kann Wohnraum entstehen. Dies wurde im Jahr 2014 erstmals deutlich, als mehr als ein Drittel der Neuwohnungen durch Umnutzung entstanden sind.

Der Büromarkt in Basel-Stadt zeigt gleich mehrere Widersprüche. In der Innenstadt ist der Leerstand am höchsten und auch die Mietpreise sind am höchsten. In den Randquartieren sind die Mietpreise für Büroflächen zwar wesentlich geringer, aber auch hier existieren Lagen mit hohem Leerstand. In diesen Quartieren könnte eine Umnutzung zu Wohnflächen geprüft und gegebenenfalls mit Fördergeldern unterstützt werden. Ferner werden die aktuellen Büroneubauprojekte den Markt mit Büroräumen innerhalb der nächsten fünf Jahre überfluten und die Situation dahin gehend verändern, dass Eigentümer von Bestandsimmobilien über eine nachhaltige Umnutzung nachdenken müssen.

Der steigende Leerstand im Bereich der Büroflächen und eine Leerstandsquote von 0,2 % im Bereich Wohnungen legen nahe, dass durch Umnutzung von Büro- zu Wohnflächen die prekäre Situation entspannt werden könnte. Wie lange in Basel-Stadt die Eigentümer von Büroimmobilien noch auf Mieteinnahmen verzichten wollen und können, ehe sie über eine Umnutzung nachdenken, soll in der empirischen Studie erfasst werden. Als gesichert kann die Annahme gelten, dass sobald die neu auf den Markt kommenden Büroflächen verfügbar sind, die Chancen auf eine Vermietung der Bestandsimmobilien stark sinken und tendenziell unrealistischer werden. Die Umnutzung von Bestandsimmobilien kann zu einer Wertsteigerung der Grundstücke, einer Revitalisierung von schlecht genutzten Arealen in attraktiven Lagen und zusätzlichen Steuereinnahmen führen.¹²⁰

4 Erfahrungsstand Umnutzung Büro- zu Wohnimmobilien (empirische Untersuchung)

4.1 Grundlagen der empirischen Untersuchung

Nachfolgend sollen den theoretischen Überlegungen nun die Ergebnisse einer im Zeitraum von Mai bis Juli 2015 durchgeführten empirischen Erhebung gegenübergestellt werden. Ein erstes Ziel der Erhebung war es, die Konstellation des Umnutzungspotenzi-

¹²⁰ vgl. Girmscheid 2010, S. 383

als (leer stehende Büroflächen) auf Objektebene zu durchleuchten, um ein Gesamtbild der Ausgangssituation zu erhalten (Potenzialanalyse). Das zweite Ziel der schriftlichen Befragung war es, die Sicht von Grundeigentümern betreffend die Umnutzung von Büroimmobilien zu Wohnimmobilien die damit verbundenen Herausforderungen und Chancen in Erfahrung zu bringen.

4.1.1 Zielsetzung

Die Studie verfolgt zwei Ziele: Ein Ziel der Studie ist es, vertiefte Erkenntnisse über die konkrete Lage, die Konstellation und den aktuellen Zustand der leer stehenden Büroflächen zu erlangen, um darauf basierend das realistisch zu Wohnraum umnutzbare Potenzial zu ermitteln. Das andere Ziel der Studie ist es, den Erfahrungsstand der Eigentümer dieser Büroimmobilien in Basel-Stadt hinsichtlich der Umnutzung zu Wohnimmobilien mit dem Zweck zu erlangen, dem gegenwärtigen Zustand neue Impulse zu geben und gegebenenfalls Hemmnisse abzubauen und im Idealfall Anreize aufzuzeigen. Über diesen rein deskriptiven Zweck hinaus sollen ferner Vermutungen über kausale Zusammenhänge der Umnutzung von Büro- zu Wohnimmobilien formuliert werden, die Anhaltspunkte für weitere Forschungsarbeiten bieten. Nachfolgend sollen die erfolgten Bearbeitungsschritte vorgestellt werden.

4.1.2 *Aufbau der Studie: Konzeptioneller Aufbau, Untersuchungsgruppen, inhaltlicher Aufbau*

Die vorliegende empirische Untersuchung umfasst die folgenden Phasen: Definitionsphase, Designphase, Feldphase, Analysephase. In einem ersten Schritt wurde das zu untersuchende Problem definiert. Im zweiten Schritt wurden die grundlegenden Strukturen des Problems erarbeitet. Im dritten Schritt entstand der strukturierte Fragebogen für die zwei Zielgruppen. Es wurden vor allem geschlossene Fragen gestellt, bei denen den Befragten Antwortmöglichkeiten vorgegeben wurden. Geschlossene Fragen erleichtern das Antworten und steigern die Vergleichbarkeit. Die Fragebögen enthalten Fragen aus folgendem Spektrum: Identifikationstyp, Selektionstyp, Mehrfachauswahltyp, Ja-Nein-Typ und Hybrid-Fragen. Eine persönliche Befragung vor Ort oder am Telefon kam nur auf ausdrücklichen Wunsch zustande. Der Ablauf sah folgendermassen aus: Kontaktaufnahme mit Zielpersonen, Versendung der Fragebögen und anschliessend Nachfassen bei den Beteiligten. Danach folgten die Analyse der Grunddaten und die Interpretation der Ergebnisse.

4.1.3 Befragungs- und Auswertungskonzept

Die empirische Studie ging von zwei Grundgesamtheiten aus: die bereits umgenutzten und die für eine Umnutzungsoption relevanten. Das Ergebnis basiert primär auf einer schriftlichen Befragung von Eigentümern von Büroflächen, deren Daten von Mai bis Juli 2015 für Basel-Stadt mithilfe eines selbst entwickelten Fragebogens erhoben wurden. Auf eine Vollerhebung wurde aus zeitlichen Gründen verzichtet, jedoch wurden die Parameter so gewählt, dass das Ergebnis von Relevanz ist, denn die Umnutzungsprojekte liegen nicht länger als fünf Jahre zurück und die Leerstände wurden einem Immobilienportal¹²¹ entnommen.

In einem ersten Schritt wurde ein Aufruf in der lokalen Fachzeitung „Der Hausbesitzer“ des Hauseigentümergebietes Basel-Stadt (HEV) in der Printausgabe Nr. 5/Mai 2015, 107. Jahrgang, veröffentlicht (s. Anhang A). Es wurden Eigentümer von Büroimmobilien, die bereits umgenutzt haben oder über eine Umnutzung nachdenken, um die Kontaktaufnahme und Teilnahme an der Befragung gebeten. Diesem Aufruf ist ein aktuelles Umnutzungsprojekt gefolgt. In einem zweiten Schritt wurde die Internetplattform homegate.ch ausgewertet, indem nach annoncierten Büroflächen recherchiert wurde und insgesamt 102 Objekte ausfindig gemacht werden konnten.¹²² Die Eigentümer der Immobilien waren für die Studie die ideale Befragungsgruppe, da die Eigentümer tatsächlich mit dem Leerstand aktuell konfrontiert sind und ein grosses Interesse haben, die Immobilie bestmöglich zu entwickeln und zu vermarkten. Die Immobilien wurden nach Postleitzahlen sortiert. Um den unvorbereiteten Eigentümern den Nutzen der Studie darzulegen und somit den Rücklauf zu erhöhen, wurde die Erhebungsmethode der schriftlichen Interviews um Vorabtelefoninterviews erweitert. Dadurch konnten wichtige Eckdaten zur Immobilie geklärt, ein erster Eindruck zum Thema Umnutzung gewon-

¹²¹ www.homegate.ch; die Homegate AG gilt als das führende Online Unternehmen im Schweizer Immobilienmarkt, vgl. <http://presse.homegate.ch/de/2015/07/16/homegate-ch-ist-weiter-auf-erfolgskurs/> oder auch: <http://netreport.net-metrix.ch/audit/>.

¹²² Anhand der Adresse der inserierten Büroflächen konnte im elektronischen Grundbuch der Grundeigentümer ausfindig gemacht werden. War der Grundeigentümer eine Privatperson, konnte die Telefonnummer zwecks Kontaktaufnahme meist problemlos ermittelt werden. War ein institutioneller Anleger oder eine juristische Person Eigentümer, bedeuteten das Ausfindigmachen der Zielperson und die persönliche Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Portfoliomanager oder Assetmanager oft mehr Aufwand.

nen und die angenommene Aktualität bei den Eigentümern überprüft werden.¹²³ Anschließend wurde den zuständigen Personen der Fragebogen per E-Mail oder Post zugestellt. Der zeitliche Rahmen war eng gesteckt, sodass ausstehende Beantwortungen durch maximal zweimaliges Nachhaken abgeschlossen wurden. Den Teilnehmern stand es frei, alle Fragen zu beantworten oder nur die für den Eigentümer relevanten. Einige Teilnehmer wünschten ein Interview am Telefon. Ferner wurden telefonische Gespräche geführt, die nicht auf dem Fragebogen basieren und die Antworten schriftlich dokumentiert. Im Rahmen der Festlegung der Untersuchungsgruppen fand eine Ergänzung dahingehend statt, dass sich bei den bereits umgenutzten Objekten anstelle der Eigentümer die Architekten und Planer meldeten. Für diese Personengruppe wurde ein komprimierter Fragebogen entwickelt.¹²⁴

Der Fragebogen für die Gruppe derer, die sich bereits für eine Umnutzung entschieden haben, besteht aus zwei gleich grossen Teilen: (1) Allgemeine Angaben zu Objekt und Lage; (2) Ihre Gründe „Pro“ Umnutzung. Hier ging es im Wesentlichen darum, nähere Erkenntnisse aus der Praxis zu gewinnen.¹²⁵ Der Fragebogen für Eigentümer, die noch keine Umnutzung vorgenommen haben,¹²⁶ bestand aus zwei gleich grossen Teilen: (1) Allgemeine Angaben zu Objekt und Lage; (2) Ihre Gründe gegen eine Umnutzung. Da die Eigentümer bislang wenig bis keine Erfahrungen in Bezug auf das Thema Umnutzung gemacht haben, waren es vor allem theoretische Annahmen, die aufgrund aktueller Beobachtungen formuliert wurden. Beiden Befragungsgruppen wurde am Schluss des Fragebogens die Möglichkeit eröffnet, ungenannte Themen, Aspekte und Fragen zu formulieren. Den Architekten und Planern, die bereits in ein Umnutzungsprojekt involviert waren, wurde ebenfalls ein zweiteiliger Fragebogen zugesendet: (1) Allgemeine Angaben zum Objekt; (2) Ihre Erfahrung und Meinung. Dies war die ideale Zielgruppe, um nach den Herausforderungen sowohl im Hinblick auf behördliche als auch bautechnische Einschränkungen zu fragen. Auch diese Gruppe hatte die Möglichkeit, am Ende der Befragung weitere Gedanken zu formulieren. Die Auswertung der Ergebnisse erfolgte anhand der Fragen und aufgestellten Hypothesen.

¹²³ Die Eigentümer, die über eine zukünftige Umnutzung nachdenken, wurde nach der Lage der inserierten Büroflächen ausgewählt. In einigen Quartieren gab es wenige leer stehende Büroflächen. Dort wurde angestrebt, möglichst alle Eigentümer zu befragen. In drei Quartieren gab es zahlreiche leer stehende Flächen, weshalb eine Ausscheidung nach objektiven Kriterien stattfand, wie z. B. Erstvermietung von neu erstellten Büroflächen oder Büroliegenschaften, welche erst kürzlich saniert worden sind.

¹²⁴ s. Anhang H

¹²⁵ s. Anhang G

¹²⁶ s. Anhang F

4.1.4 Aktuelle Potenzialerhebung

Den Ausgangspunkt für die Studie bildete neben der Erstellung der Fragebögen und der Kontaktaufnahme mit den Eigentümern eine Potenzialanalyse von leer stehenden Büroflächen in Basel-Stadt, die zu Wohnraum umgenutzt werden könnten. Im ausgewählten Erfassungszeitraum per 20. Juli 2015 waren im Immobilienportal homegate.ch für Basel-Stadt 86'480 m² Büroflächen angezeigt.¹²⁷ Hierbei handelte es sich um Flächen die leer stehen und per sofort zu vermieten sind als auch um vermietete Flächen, die in einem gekündigten Verhältnis stehen und zu einem späteren Zeitpunkt verfügbar sein werden.

Das erfasste Gesamtpotenzial muss im Rahmen der Studie dahin gehend weiter konkretisiert werden, als die angebotenen Flächen, die erst zu einem späteren Zeitpunkt zur Verfügung stehen, vom Gesamtpotenzial abgezogen werden müssen, denn ihr tatsächlicher Leerstand muss als ungewiss bewertet werden – zum Beispiel kann der Mietvertrag verlängert werden, es gibt eine Warteliste mit Mietinteressenten oder der Eigentümer will die Flächen selbst nutzen. Somit ergibt sich ein tatsächlicher Leerstand von 56'041 m² an Büroflächen in Basel-Stadt:¹²⁸

Leerstand Büroflächen per 20.07.2015 nach Postleitzahlen (PLZ) im Kanton Basel-Stadt

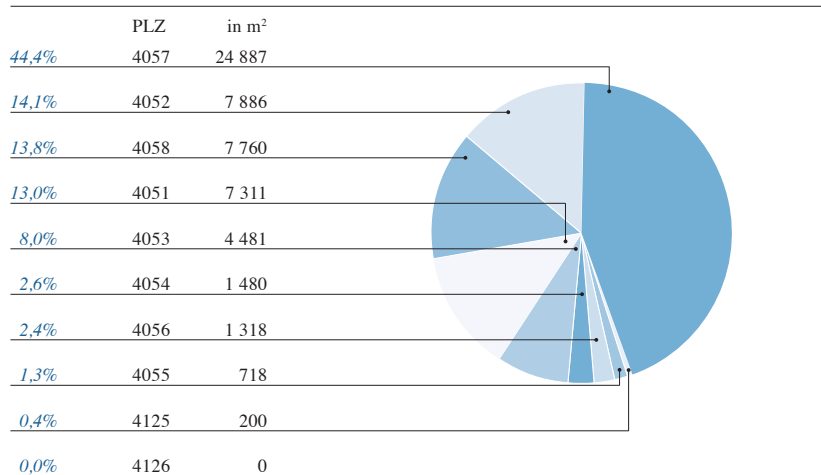


Abbildung 4: Leerstand Büroflächen Basel-Stadt per 20.07.2015

Abbildung 4 zeigt, dass aktuell in den Quartieren Klybeck, Kleinhüningen und Matthäus die meisten Büroflächen leer stehen (44,4 %), gefolgt von den Quartieren St. Alban und Breite (14.1 %), Altstadt Kleinbasel, Clara und Wettstein (13.8 %) und Altstadt Grossbasel, Vorstädte und Am Ring (13 %).

¹²⁷ s. Anhang B

¹²⁸ s. Anhang B

Die bereinigte Zahl von 56'041 m² stellt die kumulierte leer stehende Bürofläche dar, unabhängig davon, ob sie zusammenhängend ist oder sich auf viele kleine Einzelflächen in unterschiedlichen Gebäuden verteilt. Eine Umnutzung ist immer dann besonders wirtschaftlich, wenn ein ganzes Gebäude vom Keller bis zum Dach umgebaut wird, da sämtliche Leitungen erneuert und neu verlegt, Anschlüsse verändert und Fenster, Türen und sonstige Gebäudeinstallationen ausgetauscht werden müssen. Jedoch gab es lediglich vier Gebäude, die einen kompletten Leerstand aufwiesen. In Basel-Stadt stehen 76 Flächen mit 56'041 m² leer. Zwei Drittel der Flächen – genau 58 Flächen – liegen in drei Quartieren:¹²⁹

- 30 Flächen in 4051 (Altstadt Grossbasel, Vorstädte, Am Ring)
- 17 Flächen in 4052 (St. Alban, Breite)
- 11 Flächen in 4053 (Gundeldingen)

In diesen Quartieren befinden sich die meisten Objekte mit einer Gesamtgrösse von 17'204 m² und somit sind es tendenziell eher kleine Flächen. Im Gegensatz dazu befinden sich im Postleitzahlengebiet 4057 und 4058 insgesamt 12 Flächen mit einer Gesamtfläche von 30'937 m². Somit steht pro Objekt mehr Umnutzungsfläche zur Verfügung und daher würde sich aus dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit eine Umnutzung attraktiver darstellen lassen als bei Gebäuden mit wesentlich weniger Nutzungsfläche.

Ergebnis 1: Das kumulierte leer stehende Potenzial für eine Umnutzung von Büro- zu Wohnflächen beträgt 56'041 m². Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgrösse von 80 m² könnten circa 700 Wohnungen entstehen.

Diese Bilanz bildet nur die reine Leerstands-Angebotsrealität zu einem konkreten Stichtag ab. Unberücksichtigt blieb bislang die tatsächliche architektonische und städtebauliche Realität der Einzelobjekte. Die Merkmale der Gebäude können dazu führen, dass das Potenzial weiter reduziert werden muss.¹³⁰ Vor dem Hintergrund, dass eine Wohn-

¹²⁹ s. Anhang C

¹³⁰ Die für die Bereinigung notwendigen Daten wurden einerseits aus den Inseraten genommen, andererseits wurden die Angaben dem Fragebogen zur Objektqualität bei leer stehenden Flächen entnommen. Bei einem Teil der Objekte wurden die fehlenden Informationen bei der Liegenschaftsverwaltung angefragt und entsprechend dokumentiert.

nutzung andere Eigenschaften als eine Büronutzung hat, wurden folgende Kriterien, die gegen eine Umwandlung sprechen, angesetzt:

- Unter- und Erdgeschoss, Flächen von Erstvermietung: Das Vermietungspotenzial für Wohnflächen im Unter- und Erdgeschoss ist aufgrund geringer Mieteinnahmen, schlechter Vermietung, hohem Sicherheitsrisiko und mangelndem Licht äusserst eingeschränkt. Sowohl gesundheitliche als auch soziale Gründe sprechen gegen Wohnungen im Untergeschoss. Diese Flächen eignen sich hervorragend als Lagerräume. Bei der Erstvermietung handelt es sich um Büroflächen in neu errichteten Gebäuden. Die Umwandlung eines Neubaus von Büro- in Wohnnutzung ist faktisch angeschlossen: Sämtliche Errichtungskosten und Unterhaltskosten sind auf eine Büronutzung ausgelegt. Somit reduziert sich das Umnutzungspotenzial von 56'041 m² um 5'322 m² auf 50'719 m².

- Zone: Der Zonenplan Basel-Stadt verbietet in den ausgewiesenen „Industrie- und Gewerbezone“ eine Wohnnutzung. Somit reduziert sich das Umnutzungspotenzial von 50'719 m² um 24'950 m² auf 25'769 m².

- Zeitpunkt: Im Rahmen des Bestandsmanagements können Eigentümer die Liegenschaft in jüngster Vergangenheit durch den Einbau neuer Technik oder Umbaumaassnahmen für eine bestimmte Nutzung verändert haben. Diese Massnahmen fanden vor dem Hintergrund eines entwickelten Gebäudekonzepts statt. Für diese Objekte ist eine Umnutzung zum jetzigen Zeitpunkt unrealistisch. Je nach Umfang der erfolgten Arbeiten könnte in den kommenden fünf bis zehn Jahren eine Umnutzung eventuell von Relevanz sein. Das Umnutzungspotenzial reduziert sich um weitere 16'855 m² auf eine Fläche von 8'914 m².

- Fremdkörper: Hierunter werden alle Liegenschaften betrachtet, in denen nur kleine Flächen – Einzelbüros oder sogenannte „Sandwich-Etagen“ – für eine Umnutzung zur Verfügung stehen und die Wohnnutzung im Gebäude einen „Fremdkörper“ darstellen würde. Auch zu berücksichtigen ist, dass Bürogebäude in der Nacht nicht zugänglich sind, während bei einer Wohnnutzung das Gebäude generell offen steht. Weitere Kriterien liessen sich nennen. Kein Fremdkörper wären demnach Wohnungen anstelle von Büroflächen in gemischt genutzten Liegenschaften, ebenso der Rückbau von Büroflä-

chen, die ursprünglich als Wohnungen geplant und errichtet wurden. Darüber hinaus stellen Wohnungen in Dachgeschossen keine Fremdkörper dar. Das Umnutzungspotenzial reduziert sich um weitere 3'441 m² auf realistisch verbleibende 5'473 m².

Im Detail führte demnach die Anwendung der obigen Kriterien zu folgendem Ergebnis:

- Ausschluss vom Umnutzungspotenzial aufgrund der Lage im Unter-/Erdgeschoss und aufgrund von Erstvermietung: Bereinigung der zur Umwandlung geeigneten Büro-leerstandsfläche um insgesamt 5'322 m².
- Ausschluss vom Umnutzungspotenzial aufgrund der Zone:
 - (1) PLZ 4057: 21'800 m² auf dem Areal Hafen und Stücki – eine Umzonung wird derzeit geprüft, jedoch ist der Ausgang ungewiss. Diese Flächen werden daher in dieser Studie nicht zum aktuellen Potenzial hinzu gezählt;
 - (2) PLZ 4053: 1'944 m² auf dem Dreispitzareal;
 - (3) PLZ 4052: 632 m² auf dem Güterbahnhof Wolf;
 - (4) PLZ 4056: 574 m² auf dem Lysbüchelareal.
- Ausschluss vom Umnutzungspotenzial aufgrund des Zeitpunktes:
 - (1) PLZ 4048: Vier Flächen wurden zwischen 2007 und 2015 saniert;
 - (2) PLZ 4052: Sechs Flächen mit kumuliert 5'066 m² wurden in den letzten 5 Jahren baulich verändert oder umfassend renoviert;
 - (3) PLZ 4057: Eine Fläche von 1'900 m² wurde 2010 umfassend renoviert;
 - (4) PLZ 4051: Neun Flächen mit kumulierten 1'883 m² wurden in den letzten vier Jahren renoviert oder modernisiert;
 - (5) PLZ 4053: Ein Objekt mit 860 m² wurde 2015 komplett saniert.
- Ausschluss vom Umnutzungspotenzial aufgrund der Gesamtbetrachtung der Fläche zur Liegenschaft. Stichwort „Fremdkörper“:
 - (1) PLZ 4051: 13 Flächen mit jeweils circa 170 m²;
 - (2) PLZ 4053: zwei Flächen mit insgesamt 742 m², davon fallen 576 m² auf eine Etage in einer reinen Geschäftsliegenschaft mit sechs Etagen;
 - (3) PLZ 4052: vier Flächen mit kumulierten 440 m².

Die Ausschlusskriterien (Unter-/ Erdgeschosse, Erstvermietung, Zone, Zeitpunkt, „Fremdkörper“) führen dazu, dass das Ergebnis 1 mit 56'041 m² Büroflächen, die einen relevanten Leerstand haben, korrigiert werden muss:

Ergebnis 2: Nach Abzug der Flächen, die ein Ausschlusskriterium für eine Umnutzung von Büro- zu Wohnflächen aufweisen, ergibt sich ein Potenzial von 5'473 m²:

Darstellung der Potenzialbereinigung nach den folgenden vier Kriterien

<i>56 041 m²</i>	Umnutzungspotenzial aufgrund Leerstand
<i>-5 322 m²</i>	1. Kriterium: Abzug der Flächen von Erstvermietung, Unter- und Erdgeschoss
<i>-24 950 m²</i>	2. Kriterium: Abzug der Flächen aufgrund ihrer Lage in der Industrie- und Gewerbezone
<i>-16 855 m²</i>	3. Kriterium: Abzug nach Zeitpunkt «Baujahr», «Sanierung/ Renovation» und «Modernisierung»
<i>-3 441 m²</i>	4. Kriterium: Abzug der Flächen, welche umgenutzt einen Fremdkörper darstellen würden
5 473 m²	Realistisches Umnutzungspotenzial

Abbildung 5: Potenzialbereinigung des Leerstands an Büroflächen in Basel-Stadt

Aus der Erhebung lassen sich folgende weitere Ergebnisse ableiten:

Ergebnis 2.1: Der Umbausaldo befindet sich in 20 Liegenschaften.

Ergebnis 2.2: Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgrösse von 80 m² würden 68 neue Wohnungen entstehen.

Die vorliegenden Ergebnisse lassen deutlich werden, dass, auch wenn ein hoher Leerstand im Bereich Büroimmobilien aufgrund der am Markt angebotenen Flächen gege-

ben ist, dies jedoch nicht gleichzusetzen ist mit einem Potenzial zur Umnutzung in Wohnraum. Die Ausschlusskriterien für eine Umnutzung haben das eruierte Potenzial von 56'041 m² erheblich reduziert auf 5'473 m² (s. Abbildung 5). Darüber hinaus bilden die angesetzten Kriterien nicht die Gesamtheit aller möglichen Hinderungsgründe ab. Somit muss davon ausgegangen werden, dass aktuell in Basel-Stadt weniger als 5'000 m² als Umnutzungsflächen geeignet sind, wobei man abschliessend keine konkrete Zahl benennen kann.

Das Ergebnis widerlegt die Haupthypothese der Arbeit, dass in Basel-Stadt die leer stehenden Büroflächen vollumfänglich zu Wohnraum umgenutzt und somit die prekäre Situation am Wohnungsmarkt gelindert werden kann. Daraus folgt das Fazit, dass andere Massnahmen ergriffen werden müssen, um die Situation auf dem Wohnungsmarkt zu entspannen.

4.2 Auswertung der ausgefüllten Fragebögen nicht umgenutzter Objekte¹³¹

Die Analyse soll einerseits Antworten liefern, warum aktuell nur wenige Eigentümer sich für eine Umnutzung ihrer Büroflächen entscheiden und andererseits wertvolle Hinweise für zukünftige städtische Massnahmen und Potenzialanalysen geben.

4.2.1 *Generelle Stimmungslage bei den Befragten*

An der Befragung nahmen insgesamt 52 Eigentümer teil von insgesamt 94 angefragten Flächen. Dies entspricht einer Rücklaufquote von 55 %.¹³² Konkret handelt es sich bei den befragten Eigentümern zu 42 % um institutionelle Anleger, 38 % juristische Personen und 19 % Privatpersonen. Über die räumliche Verteilung der teilgenommenen Befragten lässt sich konstatieren, dass nur 29 % ihren Wohnort/Geschäftssitz in Basel-Stadt haben und 71 % sich auf Eigentümer aus Zürich (38 %), Basel-Landschaft (13 %) und den restlichen Kantonen (20 %) verteilen. Vor allem die Eigentümer ausserhalb von Basel-Stadt sind auf Berater zum Immobilienmarkt Basel-Stadt angewiesen. Ferner muss davon ausgegangen werden, dass insbesondere bei den institutionellen Anlegern die Liegenschaft nur ein Teil eines grösseren Immobilienportfolios bildet, welches nach ganz individuellen Erfolgsstrategien ausgerichtet wird.

¹³¹ s. Anhang D

¹³² Es gab direkte Absagen (10), unauffindbare Eigentümer (7), trotz Rückfragen wurde der Fragebogen nicht termingerecht eingereicht (25).

Für das vorliegende Kapitel wurden die Antworten aus dem zweiten Teil des Fragebogens ausgewertet. Ziel war es, ein tieferes Verständnis für die theoretischen Hemmnisse mit dem Ansatz Umnutzung Büro- in Wohnraum seitens der Eigentümer zu erlangen. Vorab sei erwähnt, dass die Befragten im Hinblick auf die Thematik folgende Grundeinstellung aufwiesen: Nur 12 % standen einer Umnutzung positiv gegenüber und für 65 % besitzt das Thema aktuell keine Relevanz. Ohne Meinung waren 23 % der Befragten, was jedoch zeigt, dass bei über der Hälfte der Befragten kein Interesse besteht. Dieses Ergebnis wird nochmals bestätigt durch die Antwort auf die Frage: Wie lange muss das Gebäude maximal leer stehen, damit eine Umnutzung zur Option wird? Mehr als die Hälfte – 55 % der Befragten – gab an, dass sie den Leerstand ewig ausharren würden, da in ihren Augen keine Umnutzung möglich sei.¹³³ Die Stimmungslage lieferte wichtige Grundinformationen und dient primär als Anhaltspunkt für das Schlussfazit.

4.2.2 *Hemmnisse*

- Wirtschaftlichkeit

Für 58 % der Befragten lohnt sich eine Umnutzung aufgrund von Wirtschaftlichkeitsüberlegungen nicht. Ganze 50 % der Befragten machten geltend, dass die Umnutzungskosten zu hoch sind, da mangels Objekteignung zu tief in die bestehende Struktur eingegriffen werden müsse. Insgesamt 33 % führten die mangelnde Rentabilität auf den Ertragsvergleich zurück – Ertragspotenzial für Bürofläche sei grösser als für Mietwohnungen. Das Ergebnis muss jedoch dahin gehend hinterfragt werden, dass zwar mehr als die Hälfte der Befragten den Grund „fehlende Wirtschaftlichkeit“ als Hindernis betrachtet, jedoch rund 70 % keine Wirtschaftlichkeitsberechnung vorgenommen haben. Lediglich 27 % gaben an, die Wirtschaftlichkeit abgeklärt zu haben.¹³⁴

¹³³Darüber hinaus stand zur Auswahl „ein Jahr und länger“ (27 %), maximal ein Jahr (12 %), maximal zwei Jahre (6 %).

¹³⁴Interessant war die Bemerkung auf dem Fragebogen eines institutionellen Anlegers, dass zwar die Differenz der Ertragspotenziale zu gering sei für die Erreichung von Rentabilität, dass aber der Ertrag aus Wohnvermietung grösser als derjenige aus Büovermietung sei.

- Denkmalschutz

Insgesamt 38 % der Eigentümer sehen ein grosses Hindernis in den fehlenden Bauqualitäten, die aus baurechtlicher Sicht für Wohnungen vorausgesetzt werden. Diese Befragten sind insbesondere Eigentümer von historischen Liegenschaften, welche unter Denkmalschutz stehen. Unter dieser „Hinderniskategorie“ einzuordnen sind die ebenso zahlreich genannten, in direktem Zusammenhang stehenden Schwierigkeiten, welche sie daran hindern, eine Umnutzung vorzunehmen, wie zum Beispiel Verbesserung der Erdbbensicherheit, Schallschutz, Feuerpolizei, Bauvorschriften für behindertengerechtes Wohnen, Einbau eines Fahrstuhls oder fehlender bzw. mangelnder Lichteinfall.

Ein institutioneller Anleger, welcher bereits einige Umnutzungsprojekte realisiert hat, und welcher die im Portfolio gehaltenen Liegenschaften regelmässig auf die Option Umnutzung überprüft, äusserte sich dahin gehend, dass das grösste Hindernis die Denkmalpflege sei. Eine Umnutzung in eine Attikawohnung (Dachgeschoss) scheitere regelmässig daran, dass keine Bewilligung wegen des ungenügenden Lichteinfalls aufgrund zu kleiner Fenster erteilt werde. Möchte der Eigentümer diese gesetzliche Auflage erfüllen, zum Beispiel durch eine Vergrösserung der bestehenden Fenster oder durch Einbau von Dachluken, scheitere dieses Unterfangen an den Auflagen der Denkmalpflege. Es wundert daher kaum, dass 21 % aller Befragten in den Auflagen der Denkmalpflege beziehungsweise in der Tatsache, dass ihr Objekt unter Denkmalschutz steht, die grösste Herausforderung für eine Umnutzung sehen.

- Behörde

Neben der Denkmalpflege stehen bei 38 % der Befragten auch die geltenden Bauvorschriften, bürokratische Hürden und die Kommunikation mit den zuständigen Ämtern einer Umnutzung im Wege. Hier wurden teilweise sehr emotional betonte Antworten gegeben – die Antworten wurden detailliert dokumentiert –, die Rückschlüsse auf in der Vergangenheit gemachte Erfahrungen zulassen und eine Evaluation in den Dienststellen in Bezug auf Zufriedenheit der Antragsteller nahelegen. Sowohl die geltenden Bauvorschriften als auch die Begleitung durch die Mitarbeitenden der Behörden stellen ein Hindernis dar.

- Weitere Gründe

Aus der Befragung ging hervor, dass für 12 % der Befragten trotz Leerstand die Nachfrage nach Büroflächen optimal sei.¹³⁵ Sie sehen keinen Handlungsbedarf, die unvermieteten Flächen in Wohnungen umzunutzen. Für 15 % der Befragten kommt eine Umnutzung nicht in Frage, weil sie eine Nichtverträglichkeit mit der bestehenden gewerblichen Nutzung befürchten. Für 21 % der Befragten ist eine Umnutzung von vornherein ausgeschlossen, da für das Objekt vor Kurzem Renovations- oder Modernisierungsmassnahmen durchgeführt wurden. Lediglich 13 % der Befragten sehen einen Hinderungsgrund darin, dass die Lage/der Standort des Objekts für Wohnnutzung nicht geeignet sei.

Zusammenfassend sind neben Wirtschaftlichkeit, Denkmalschutz und Behörden folgende Ansichten vertreten, die gegen eine Umnutzung sprechen: Nachfrage nach Büroflächen optimal, Nichtverträglichkeit mit der bestehenden Nutzung, kürzlich durchgeführte Instandsetzungsmassnahmen und dass die Lage des Objekts für eine Wohnnutzung ungeeignet ist.

4.2.3 *Mögliche Anreize*

Bei der Entwicklung des Fragebogens wurde von der Hypothese ausgegangen, dass für Eigentümer nicht genügend Fördermassnahmen, weder monetäre noch immaterielle, in Form von Beratung, angeboten werden. Könnte dieser Mangel behoben werden, dann würden mehr Eigentümer eine Umnutzung als attraktiv empfinden. Die Antwortauswahl enthielt eine Reihe unterschiedlicher Fördermassnahmen und eine Mehrfachauswahl war möglich.

- Beratung: Ja

Die Ergebnisse zeigen auf, dass Fördermassnahmen erwünscht sind. Rund die Hälfte aller Befragten würde vom Angebot einer staatlich organisierten Erstellung einer Machbarkeitsstudie sowie einer Wirtschaftlichkeitsberechnung Gebrauch machen. Insgesamt 42 % der Befragten wünschen sich eine kompetente Erstberatung zur Beurteilung des Umnutzungspotenzials und rund ein Drittel würde gerne von einem kompetenten Gesprächspartner mit entsprechenden Ressourcen und Kompetenzen profitieren. Eine Pri-

¹³⁵ Für 6 % sind die Marktchancen für Wohnnutzung nicht gesichert.

vatperson wählte keine vorgegebene Fördermassnahme aus, sondern vermerkte, dass das Fördern zwar hilfreich wäre, noch hilfreicher wäre jedoch Flexibilität hinsichtlich der Handhabung von Auflagen.

Es muss davon ausgegangen werden, dass gezielte Fördermassnahmen einen positiven Einfluss auf die Umnutzungsmotivation hätten. Dies wurde von 39 % der Befragten bestätigt. Nur 12 % verneinten die Wirkung von Fördermassnahmen mit dem Hinweis darauf, dass die erforderlichen Ressourcen vorhanden seien. Daneben gaben 18 % keine Meinung ab, die Gründe hierfür müssten in einem persönlichen Gespräch erfragt werden.

- Finanzielle Anreize: Nein

Die Steigerung der Attraktivität durch finanzielle Anreize in Form von Steuerersparnissen, finanzieller Beteiligung an Investitionen und Ähnliches hätte nur bei 18 % der Befragten einen positiven Einfluss auf die individuelle Umnutzungsmotivation. Bei 9 % der Befragten würden finanzielle Anreize nichts an deren Motivation ändern. Ganze 55 % der Befragten gaben an, dass ein finanzieller Anreiz ihre Motivation in mittelmässiger Weise beeinflussen würde. Nur 3 % wissen nicht, ob finanzielle Anreize ihre Motivation verändern würden und von 15 % blieb eine Antwort aus.

Die Hypothese, dass, wenn die finanziellen Anreize grösser wären, auch mehr Umnutzungsprojekte realisiert würden, wurde widerlegt. Viel wichtiger sind eine kompetente Beratung und die gute Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden, um das Projekt bestmöglich zu realisieren – zeitlich, finanziell und baulich.

4.3 Auswertung der ausgefüllten Fragebögen umgenutzter Objekte¹³⁶

Die Analyse soll Auskunft darüber geben, welche Motive die Eigentümer zu einer Umnutzung bewegten – wirtschaftliche oder andere Gründe. Ziel soll es sein, die gesammelten Erfahrungen zu filtern und zukünftigen Umnutzungsinteressenten als praxisnahe Erfahrung zu vermitteln.

¹³⁶ s. Anhang E

4.3.1 *Generelle Stimmungslage bei den Befragten*

Diesem Teil der Studie liegen zehn Umnutzungsprojekte, die zwischen 2009 und 2015 realisiert wurden, zugrunde. Aus den zehn Projekten gingen 138 Wohnungen hervor, davon sind 137 Mietwohnungen und eine Eigentumswohnung.¹³⁷ Die Befragungsquote liegt bei 66 %. Insgesamt retournierten acht Eigentümer einen ausgefüllten Fragebogen.¹³⁸ Bei den Eigentümern der zehn untersuchten Umnutzungsprojekte handelt es sich um sieben institutionelle Anleger, zwei juristische Personen und eine Privatperson. Sieben Eigentümer sind Basler, drei Eigentümer nicht. Die realisierten Projekte weisen keine räumliche Dichte oder Präferenz für ein Quartier auf. Auffallend ist, dass es sich bei den meisten Projekten um den Umbau eines ganzen Gebäudes handelt. Nur bei einem Projekt wurde lediglich das Dachgeschoss in eine neue Nutzung überführt.¹³⁹

Die Motivation für die Umnutzung resultierte nicht aus dem ökonomischen Druck heraus, dass die Immobilie über einen längeren Zeitraum vom Leerstand betroffen war. Lediglich bei zwei von neun lag ein Leerstand vor (einer gab keine Auskunft). Die übrigen sieben Eigentümer trafen die Entscheidung, obwohl kein oder nur ein geringer Leerstand vorhanden war. Die elf Gebäude (bei einem Projekt wurden zwei Gebäude ungenutzt) dienten vor der Wohnnutzung folgender Nutzung: Vier Büroliegenschaften, drei Fabrikgebäude und vier gemischtgenutzte Liegenschaften.

Das Alter der Gebäude zeigt grosse Unterschiede, wohingegen bei fast allen ein sanierungsbedürftiger Zustand und somit Handlungsbedarf vorlag:

- 1960er- und 1970er-Jahre: 2 Gebäude
- 1940er- und 1950er-Jahre: 2 Gebäude
- vor 1940: 6 Gebäude

¹³⁷ In diesen 10 Projekten konnten die drei „Grossen“ vom Jahr 2014 berücksichtigt werden.

¹³⁸ Ein Eigentümer realisierte in der beobachteten Zeit zwei Projekte (2010, 2010-2011). Trotz dreimaliger Nachfrage konnten von diesem Eigentümer keine Informationen, weder schriftlich noch mündlich, eingeholt werden. Um diese beiden wichtigen Projekte trotzdem in dieser Studie berücksichtigen zu können, wurden (auf Planer angepasste/umgeschriebene) Fragebögen an die mit den Umnutzungsprojekten beauftragten Architekten geschickt. Da sich dieses Vorgehen als sehr positiv erwies (andere Betrachtungsweise) und die Architekten generell motiviert waren, an der Studie teilzunehmen, konnte so in zweiter Linie bei vier Projekten zusätzlich die Erfahrung der Architekten erfragt werden. Diese fliessen nicht in die Ergebnisse der Fragebögen ein, werden aber an angezeigter Stelle mitberücksichtigt.

¹³⁹ Zwei Projekte wurden jeweils in 4051 u. 4053 realisiert, ein Projekt jeweils in 4055, 4056, 4057, 4058.

Zusammenfassend kann über die umgenutzten Objekte konstatiert werden, dass es keine räumliche Konzentration gibt, die Gebäude einen Modernisierungsrückstand aufwiesen aber trotzdem ganz oder grösstenteils vermietet waren. Die Eigentümer entschieden sich gegen einen Abriss oder den weiteren Rückgang der Gebäudequalität und mit der Umnutzung der Gebäude begann der Lebenszyklus der Immobilie neu.

4.3.2 *Motivation und Herausforderungen*

Die Hypothese, dass der grosse Leerstand im Bereich der Büroflächen dazu führe, eine Umnutzung ins Auge zu fassen, sollte insbesondere bei den erfolgten Umnutzungen geprüft werden. Es stellte sich heraus, dass der primäre Grund für die Umnutzung im Sanierungsbedarf der Immobilien liegt – die Umnutzung als Alternative zum Abriss oder weiterer Verfall. Für die Hälfte der Befragten waren ein Eigentumswechsel und die Objektstrategie beim Erwerb der Immobilie die ausschlaggebenden Gründe. Bei einem Drittel der Befragten befindet sich das Objekt in einer interessanten Wohnlage, sodass eine Wohnnutzung langfristige Mieter und hohe Mieten sichert. Bei zwei Eigentümern bewirkte die Kündigung seitens des Mieters und ein damit verbundenes Leerstandsrisiko die Umnutzung. Zwei Eigentümer entschieden sich im Rahmen einer Gesamtanierung der Liegenschaft für eine Wohnnutzung, weil sich Büros schlechter vermieten lassen würden.

Die aufgestellte Hypothese konnte weder widerlegt noch eindeutig bestätigt werden, da sowohl Leerstand und Gebäudezustand als auch die Lage der Immobilien die Eigentümer dazu motivierten, eine Umnutzung anzustreben und umzusetzen. Darüber hinaus führt unter anderem der prekäre Wohnungsmarkt dazu, dass Eigentümer davon ausgehen, dass Wohnungen sich schneller wieder vermieten lassen als Büros. Neben wirtschaftlichen Gründen nannte eine Person als Grund für die Umnutzung, dass eine bevorzugte Wohnlage auch als Wohnlage genutzt werden sollte, und nicht als Bürofläche.

- bürokratische Hürden

Sowohl Architekten als auch Eigentümer von umgenutzten Gebäuden gaben im Nachhinein an, dass die grösste Herausforderung die Einhaltung der Bauvorschriften (insbesondere die Erdbebensicherheit) und den entsprechenden Auflagen der involvierten Behörden waren. Mehrfach erwähnt wurden die Denkmalpflege und die Stadtbildkommission. Hinderlich seien die sich widersprechenden Meinungen innerhalb der bewilli-

gungsrelevanten Behörde. Neben den gesetzlichen Richtlinien wurde jedoch die Zusammenarbeit mit den zuständigen Ämtern als positiv und kooperativ empfunden. Lediglich ein Architekt machte eine abweichende Antwort und schilderte seine Erfahrung folgendermassen: „Behörden in BL¹⁴⁰ sind kooperativ, unkompliziert, pragmatisch. In BS¹⁴¹ sind sie eher kompliziert, schwerfällig, nicht kooperativ.“ Dies stellt jedoch nur eine subjektive Meinung dar, die so nicht durch die Antworten anderer Eigentümer wiederholt auftauchte. Bei zwei der befragten Eigentümer bestand die Herausforderung darin, dass der Erhalt der Baubewilligung stark verzögert erfolgte. In einem der beiden Fälle handelte es sich um fast drei Jahre. Dies bedeutet erhebliche Mehrkosten für den Eigentümer, unter Umständen eine Verschlechterung der Bausubstanz und eine erneute Kalkulation der Kosten nach Erhalt der Baubewilligung, da die ursprünglichen Kostenvoranschläge aktualisiert werden müssen.

- Kosten

Eine weitere mehrfach genannte Herausforderung: Mehrkosten aufgrund bestehender Bausubstanz und davon ableitend das Zauberwort „Rentabilität“. Interessant dabei ist, dass die Frage, ob sich die Umnutzung bereits jetzt oder in naher Zukunft wirtschaftlich gelohnt habe bzw. sich rentieren wird, mehrheitlich bejaht wurde.

- weitere Herausforderungen

Für alle befragten Umnutzungsprojekte kann konstatiert werden, dass sich im Verlauf des Bauprojektes unerwartete Herausforderungen aufgrund der vorhandenen Bausubstanz stellten. Nicht immer liegt eine detaillierte Gebäudedokumentation über sämtliche Umbaumassnahmen der Vergangenheit vor, sodass Einzelheiten fehlen und erst durch die Gebäudeanalyse vor dem Umbau bekannt werden. Diese Herausforderungen können sein: Fenstergrössen, Asbest, Statik und der Wunsch nach Terrassen. Darüber hinaus bedarf es an Planern, die bereits Erfahrungen mit Umnutzungsobjekten gesammelt haben. Ferner muss gegebenenfalls ein Konzept für den Umgang mit Mietern während des Umbaus gefunden werden. Einzelne Hindernisgründe wurden genannt, wie zum Beispiel Statik, Asbest, Unvorhergesehenes im Bau, keine richtigen Planer für Umnutzungen, unklare Weiternutzung bestehender Mieter während des Umbaus, Fenstergrösse im Dachstock oder Terrassenanbau.

¹⁴⁰ gemeint ist der Kanton Basel-Landschaft

¹⁴¹ gemeint ist der Kanton Basel-Stadt

Aus den Ergebnissen ist eindeutig festzustellen, dass sich die Eigentümer und Architekten bei den Umnutzungsprojekten mit vielen Herausforderungen konfrontiert sahen. Zusammenfassend sind die gesetzlichen Richtlinien eine grosse Hürde, die aber durch ein kooperatives Verhalten der Mitarbeiter in den Ämtern abgebaut werden könnten. Fest steht, dass die Umnutzung sich wirtschaftlich lohnt, auch wenn unvorhersehbare Schwierigkeiten mit der Gebäudesubstanz oder anderen baubegleitenden Tatbeständen auftauchen. Mehrheitlich gaben die Eigentümer an, ihren Umnutzungsentscheid nicht zu bereuen.

4.3.3 *Chancen trotz fehlender Anreize*

Eine realisierte Umnutzung bringt viele Chancen für den Eigentümer selbst, jedoch auch für die Allgemeinheit. Diese Erkenntnis ist eindeutig aus den Fragebögen ersichtlich, in welchen eine Vielschichtigkeit an Chancen aufgezeigt wurde:

- Vollvermietung bei Fertigstellung,
- Optimierung Rendite – Risikoprofil,
- Re-Positionierung: Erschaffen einer nachhaltigen Wohnliegenschaft in innerstädtischer Lage,
- Vermarktung: Erschaffung einer nachhaltigen Brand: Einzigartigkeit, Wiedererkennungswert, Vorteil der Wiedervermietung,
- Langfristige Nutzung / Ertragslage ohne grosse Leerstände,
- Positive Auswirkung auf das Umfeld,
- Gute, strukturelle Neupositionierung des Objekts für die Zukunft,
- Wertsteigerung der Liegenschaft,
- Quartierentwicklung durch Ansiedlung von Familien.

Vier Eigentümer gaben zur Antwort, dass sie keinen Bedarf an Fördermassnahmen seitens der öffentlichen Hand hätten, da die entsprechenden Ressourcen intern vorhanden seien. Drei Befragte wünschen sich eine Liste mit Eigentümern, die eine Umnutzung getätigt haben („Referenzliste“). Ein Drittel der Befragten würde von folgenden Fördermassnahmen Gebrauch machen wollen: Kompetente Erstberatung zur Beurteilung des Umnutzungspotenzials, Machbarkeitsstudie, Projektkoordinator mit fachmännischer Unterstützung, Leitfaden, Checklisten und Musterdokumente. Diese Antwort entspricht den Wünschen derer, die bislang keine Umnutzung vorgenommen haben. Somit

stellt die Beratung seitens der Ämter einen zentralen Schlüssel dar, damit Eigentümer sich mit der Umnutzung beschäftigen und diese Strategie in ihren Überlegungen einbeziehen.

4.4 Handlungsempfehlung

Die empirische Untersuchung diene in erster Linie dazu, die derzeit auf dem Immobilienmarkt angebotenen Büroflächen zu analysieren und ihre Umnutzungspotenziale zu eruieren. In einem zweiten Schritt ging es um die Einstellung der Eigentümer in Bezug auf die Option, den Leerstand durch eine Umnutzung von Büro- in Wohnraum zu beheben. Die gegebenen Antworten zeigten die Herausforderungen, mit welchen sich die Eigentümer konfrontiert sehen und die Chancen, sie sich aus den Umnutzungsprojekten ergeben haben. Daraus lassen sich Handlungsempfehlungen ableiten, die jedoch stets für jedes Objekt geprüft werden müssen. Ebenso die Handlungsempfehlung für die städtischen Behörden, denn der Schaffung von neuen Stellen müssen auch städtische Umnutzungsziele gegenüberstehen.

4.4.1 *Eigentümer: Prüfen und bewerten*

Jede Immobilie weist ganz unterschiedliche Merkmale auf, wie zum Beispiel die Lage, das Baujahr, den Erhaltungszustand und die Wirtschaftlichkeit. Daher müssen Empfehlungen für Eigentümer stets individuelle Parameter berücksichtigen. Aus der Studie gehen jedoch einige Erkenntnisse hervor, die durchaus das Potenzial in sich tragen, als Empfehlung formuliert zu werden:

- Umnutzung in der Immobilienobjektstrategie regelmässig als Option berücksichtigen und überprüfen (Stichwort: „Umdenken“),
- eine Standort- und Markanalyse erstellen lassen, um Zielgruppen für das umzunutzende Objekt definieren zu können und ein aussichtsreiches Konzept zu erarbeiten,
- die behördlichen Entscheidungsträger für das Projekt begeistern. Eine höhere Ausnutzung aushandeln, mittels Festsetzung eines Bebauungsplans¹⁴² oder durch zusätzliche Ausbauten,
- einen auf Umnutzung spezialisierten Projektentwickler beauftragen.

¹⁴² Bebauungspläne sollen in spezifischen Gebieten eine bessere Bebauung gewährleisten als die baurechtliche Grundordnung (§101 des Bau- und Planungsgesetzes). Mit Bebauungsplänen darf vom Zonenplan und den Vorschriften des Bau- und Planungsgesetzes in einem gewissen Rahmen abgewichen werden. vgl. Planungsamt Basel-Stadt, o.S.

Darüber hinaus können Anregungen für besondere Eigenschaften der Liegenschaft gegeben werden:

A. Liegenschaften in Toplagen

Sich bei Eigentümern, welche in ähnlicher Lage (Schutz- und Schonzone) Umnutzungen gemacht haben, informieren über typische Fallstricke, Ablauf bei Behörden, kreative Ideen oder wie unnötige Kostenfallen zu verhindern sind, von den Erfahrungen anderer profitieren, beim Kanton nach einer Referenzliste fragen.

B. Ältere, sanierungsbedürftige Liegenschaften

Vor allem bei älteren Liegenschaften mit lang anhaltendem Leerstand stellen sich bei den Eigentümern Resignation und Verzweiflung ein. Oftmals fehlt eine Objektstrategie oder eine generelle Orientierung in Bezug auf die Nachfragesituation am Immobilienmarkt, städtische Entwicklungsprojekte, Förderprogramme etc. Diese Gruppe der Eigentümer wird in den kommenden Jahren grösser werden und ihnen wird empfohlen, von der vom Kanton (eventuell in Zukunft) zur Verfügung gestellten Umnutzungsberatung Gebrauch zu machen. Umnutzungscoaches liefern kreative Lösungen zur Objektstrategie. Eine Machbarkeitsstudie und Wirtschaftlichkeitsberechnung erleichtern Entscheidungen: Abriss und Neubau, Umnutzung, Verkauf.

4.4.2 *Kanton Basel-Stadt: Anreize schaffen*

Aus der Befragung ging hervor, dass sowohl bei Eigentümern, die noch nicht umgenutzt haben, als auch bei denen, die ein Umnutzungsprojekt kürzlich abgeschlossen haben, die bürokratischen Hürden und die gesetzlichen Bestimmungen ein enormes Hindernis darstellen. Daraus ergeben sich durchaus Empfehlungen an die Stadt, denn wenn zukünftig mehr Umnutzungsprojekte realisiert werden sollen, braucht es einen anderen Handlungsrahmen.

Aus folgenden Gründen wäre die Schaffung einer „Projektkoordinationsstelle“ sehr empfehlenswert: Ihre Daseinsberechtigung würde nicht nur aus den Umnutzungsprojekten resultieren, sondern auch aus anderen komplizierteren Spezialprojekten. Der Mitarbeiter, man kann ihn als „Baukoordinator“ bezeichnen, ist alleiniger Ansprechpartner für den Eigentümer eines Umnutzungsprojektes, nimmt Kontakt zu den involvierten

Stellen auf und löst intern mögliche Interessenkonflikte, entwickelt mit den Abteilungen Lösungen und trägt das Ergebnis dem Antragsteller vor. Über diesen Weg könnten die komplexen Sachverhalte, baulichen Bestimmungen und thematischen Überkreuzungen dem Eigentümer klarer vor Augen geführt werden. So könnten bereits am Anfang die Probleme gelöst werden, die bislang zu einem später Zeitpunkt auftauchen. Darüber hinaus würde der Eigentümer die Schritte in der richtigen Reihenfolge machen und somit das gesamte Verfahren transparenter und gegebenenfalls schneller ablaufen. Die grosse Hürde der Bürokratie könnte dadurch ein Stück weit abgebaut werden. Inwiefern die Kosten für eine solche Abteilung im Kantonsbudget mit einkalkuliert werden können, kann an dieser Stelle nicht behandelt werden.

Darüber hinaus sind folgende Aspekte zu reflektieren:

- weiterhin eigene, öffentliche, Gebäude auf eine mögliche Umnutzung überprüfen. Mit punktuellen Umnutzungsprojekten, auch an Toplagen, könnte neuer städtischer Wohnraum in allen Preissegmenten geschaffen werden, damit könnten vermehrt auch Rentner für eine Rückkehr oder Umzug in die Stadt motiviert werden (oft gute Steuerzahler),
- verstärkt auf die Anliegen der Eigentümer von historischen Objekten eingehen, insbesondere in der Innenstadt. Partielle Umnutzungen von oberen Etagen und Dachgeschoss sollten einzelfallweise erleichtert werden. Die Legitimation hierzu könnte die Ausnahmegewilligung in § 80 Abs. 1 BPG¹⁴³ geben. Da es sich nicht um „Massen“ handelt, müsste der „Ansturm“ zu managen sein,
- monetäre Anreize schaffen, damit Umnutzungsprojekte für private Eigentümer/ Investoren attraktiver werden und, um der kantonseigenen Strategie „Schaffung von günstigem Wohnraum“ in der Realität zur Durchsetzung zu verhelfen. Anreize könnten auch durch die Gewährung höherer Ausnutzung und Anbauten/Aufstockungen oder durch Steuervorteile (Abzugsfähigkeit der Umnutzungskosten) geschaffen werden.

Die gemachten Vorschläge könnten durch weitere Evaluationen, sowohl intern als auch extern, ergänzt werden. Im Rahmen des Public Managements liessen sich Veränderungen

¹⁴³ vgl. Basel-Stadt, Bau- und Planungsgesetz (BPG 730.100) vom 17.11.1999, wirksam seit 01.01.2001.

gen in der städtischen Verwaltung optimieren und das Thema Umnutzung im architektonischen und städtebaulichen Kontext thematisieren.

Ebenso wie die Gesellschaft immer älter wird, wird zukünftig erstmals in der Urbanisierungsgeschichte auch mit einem grossen Anteil an Bestandsimmobilien umgegangen werden müssen.

5 Fazit und Ausblick

Die Ergebnisse dieser Studie zeigen, dass eine gegenwärtige Umsetzung des Handlungsansatzes, Büroimmobilien in Wohnimmobilien umzuwandeln, sehr stark erschwert, wenn nicht sogar ausgeschlossen ist. Die Situation, dass nur ein geringer Anteil der leer stehenden Büroflächen über die notwendigen Voraussetzungen für eine Umwandlung verfügt, macht deutlich, dass von einem statistischen Leerstand in einem Bautyp nicht auf ein mögliches Nutzungspotenzial – für einen anderen Bautyp – geschlossen werden kann.

Der theoretische Teil macht deutlich, dass der Immobilienzyklus, die Rentabilität und das Bestandsmanagement von Büro- und Wohnimmobilien sehr verschieden sind. Die kürzere Lebensdauer von Büroimmobilien durch schnelle Abnutzung und sich permanent wandelnden Ausstattungsansprüchen lässt für diesen Bautyp eine zweite Lebensphase als Wohnimmobilie attraktiv erscheinen. Darüber hinaus begünstigt die Architektur die grossen Flächen, die nach Bedarf aufgeteilt werden können, den Umbau von Büro- zur Wohnnutzung. Die Rentabilität von Büroimmobilien mit der Rentabilität von Wohnimmobilien zu vergleichen ist nur bedingt möglich, da die Erstellung von Wohnraum eine soziale Aufgabe des Staates ist und der privatwirtschaftliche Wohnungsbau durch Mietgesetze reglementiert wird. Im Gegensatz dazu sind Büroimmobilien eine Bauaufgabe für Investoren und die Rentabilität bestimmt den Planungs- und Umsetzungsprozess. Das Bestandsmanagement von Büroimmobilien ist wesentlich intensiver und stärker strukturiert als bei Wohnimmobilien, wo lediglich kleine Reparaturen und Wartungsarbeiten durchgeführt werden müssen. Aus dem Aspekt des Bestandsmanagements könnte eine Empfehlung lauten, dass, wenn die Kosten bei Bürogebäuden die Rentabilität übersteigen, eine Umnutzung zu Wohnraum geprüft werden sollte.

Ein Ausgangspunkt der Studie war die von Wüest & Partner im Jahr 2013 vorliegende Untersuchung, wonach innerhalb der nächsten 15 Jahre in Basel-Stadt aus Büro- und Gewerbeflächen circa 400 bis 600 Wohnungen entstehen können. Hierfür müsste ein Potenzial von 32'800 bis 49'200 m² vorhanden sein. Für die vorliegende empirische Studie wurden die Büroflächenleerstände von Mai bis Juli 2015 für Basel-Stadt erfasst. Insgesamt wurden circa 86'000 m² über homegate.ch offeriert, wovon circa 56'000 m² sofort zur Verfügung stehen. Dieser Ausgangsmenge wurden vier Aspekte gegenübergestellt, die eine Umnutzung zu Wohnraum ausschliessen. Es ergab sich ein Potenzial von weniger als 6'000 m² Umnutzungsfläche.

Die Eigentümer der leer stehenden Büroflächen wurden im Rahmen der Studie kontaktiert und der wissenschaftliche Fragebogen zum Objekt, zur Umnutzungsmotivation, zu den Hemmnissen und den befürchteten Risiken zugeschickt. Die empirischen Ergebnisse zeigen, dass nur wenige einer Umnutzung aufgeschlossen gegenüberstehen, während das Thema für den überwiegenden Teil keine Bedeutung hat. Dies resultiert aus der Annahme, dass sich die Umnutzung nicht rentieren wird – obwohl die meisten bislang keine Wirtschaftlichkeitsprüfung haben machen lassen – und die Gebäude nicht den Erfordernissen einer Wohnnutzung entsprechen. Darüber hinaus stellen die Behörden, der Denkmalschutz und die aktuellen bautechnischen Anforderungen Hürden dar. Für den Grossteil der Befragten könnten die Hemmnisse durch Beratung und eine intensive Prozessbetreuung abgebaut werden, während finanzielle Anreize wenig Einfluss auf die Entscheidung der Eigentümer hätten. Die Einstellung derjenigen, die bereits ein Objekt umgenutzt haben, bestätigt diese Aussagen. Ihre Motivation war nicht der Leerstand, sondern ein Zukunftskonzept für eine Bestandsimmobilie zu finden. Die Gebäude waren überwiegend mehr als 50 Jahre alt und in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Darin lag der Hauptgrund für die Änderung des Nutzungskonzepts. Im Nachhinein sehen auch die Eigentümer erfolgreicher Umnutzungen die bürokratischen Hürden als grösste Herausforderung, da zusätzliche Kosten entstehen, der Prozess zeitlich verzögert wird und die Koordination der Zusammenarbeit mit den unterschiedlichen Ämtern als durchaus sehr anstrengend empfunden wurde. Daneben traten am Altbau unterschiedliche statische und bautechnische Hürden auf, die am Anfang des Projekts nicht bekannt waren.

Trotz dieser Erfahrungen lohnt sich in den Augen der Architekten und Eigentümer dieser Schritt, denn die Vermietung durch eine langfristige Nutzung ist gesichert, es ent-

steht eine nachhaltige Liegenschaft in innerstädtischer Lage, es findet eine Wertsteigerung der Liegenschaft statt und das Objekt wird in der Nachbarschaft als einzigartig wahrgenommen.

Aus diesen Punkten wurde deutlich, dass sowohl bei denen, die bereits umgenutzt haben, als auch bei denen, die von Leerstand betroffen sind, die Aufklärung über den Prozess der Umnutzung an erster Stelle steht, um Hemmnisse, Vorurteile und emotionale Hürden abzubauen. Dies könnte durch die Schaffung einer „Projektkoordinationsstelle“ gelöst werden. Die Mitarbeiter würden für ein Umbauprojekt von A bis Z verantwortlich sein und somit den Bauherren vor Fehlplanungen und die Ämter vor unnötigen Anfragen schützen.

Die empirischen Ergebnisse widerlegen die Haupthypothese der Arbeit, dass der Leerstand im Segment Büroflächen unmittelbar als Potenzial für die Umnutzung zu Wohnraum angesehen werden kann. Vielmehr verfügt weniger als ein Zehntel der leer stehenden Flächen über das Potenzial für Wohnraum. Die Eigentümer dieser Liegenschaften sind jedoch wenig an einer Umnutzung interessiert, sodass am Ende nur ein ganz geringer Prozentsatz tatsächlich umgenutzt wird. Die prekäre Situation auf dem Wohnungsmarkt lässt sich nicht durch die Umnutzung von Büro- zu Wohnimmobilien lösen. Darüber hinaus ist der Leerstand teilweise attraktiver als eine Umnutzung, da die Nachfrage immer noch als optimal bewertet wird. Die Annahme, dass durch einen monetären Anreiz die Umnutzungsmotivation steigen würde, wurde widerlegt. Vielmehr würde durch eine gezielte Beratung und Betreuung die Motivation zunehmen. Nachdem sämtliche Hürden genommen waren, empfanden private und institutionelle Eigentümer die Umnutzung attraktiver als den Leerstand. Zukünftig ist zu untersuchen, ob und gegebenenfalls wie sich eine Umnutzung am effizientesten lösen lässt und die Ergebnisse sollten als Leitfaden publiziert werden.

Laut den statistischen Erhebungen der vergangenen Jahre hat Basel-Stadt die höchste Zahl an Einwohnern seit fünfzehn Jahren, die durchschnittliche Wohnfläche pro Person liegt bei 42 m² und die Zahl der Leerwohnungen lag im Juni 2014 bei circa 245 Wohnungen. Der Markt für Büroimmobilien hatte im Jahr 2014 in Basel-Stadt einen Leerstand von 75'525 m² und der Mietpreis liegt zwischen CHF 145 bis 430/m² pro Jahr. In den nächsten fünf Jahren werden in Basel-Stadt zahlreiche neue Büroflächen fertigge-

stellt werden und die Eigentümer von Bestandsimmobilien unter Druck setzen. Die neuen Büroflächen werden auch Arbeitsplätze schaffen, dem Zuzug nach Basel-Stadt weitere Wachstumsimpulse geben und somit auch die Nachfrage nach Wohnraum steigern. Inwieweit in diesem Szenario die Umnutzung von Büroflächen in Wohnraum eine Rolle spielen wird, kann nicht prognostiziert werden, jedoch liefert die vorliegende empirische Studie wichtige Hinweise für den Umgang mit Umnutzungsprojekten. Es gilt die Gunst des Zusammenspiels, in welchem die Beteiligten ihre Rollen gut spielen müssen und alle verschiedenen Faktoren zu nutzen wissen. Nur so kann Umnutzungspotential in Zukunft erkannt und die Chance gepackt werden.

Literaturverzeichnis

- Alda, W./Hirschner, J. (2014): Projektentwicklung in der Immobilienwirtschaft: Grundlagen für die Praxis, Wiesbaden 2014
- Bach, H./Ottmann, M./Sailer, E. (2005): Immobilienmarkt und Immobilienmanagement, Entscheidungsgrundlagen für die Immobilienwirtschaft, München 2005
- Block, R. (1976): Planquadrat SoHo, Europa in SoHo, in: Akademie der Künste (Hrsg.): New York - Downtown Manhattan: SoHo, Berlin 1976
- Ebner, T. (2002): Bauen im Bestand bei Bürogebäuden, Göttingen 2002 (zugl. Diss. Techn. Univ. Darmstadt 2002)
- Gerken, H./Peitsch, W./Puttendörfer, M. (1983): Leitfaden zur Umnutzungsplanung, Hochschulplanung Band 46, Hannover 1983
- Girmscheid, G. (2010): Projektabwicklung in der Bauwirtschaft, Wege zur Win-win-Situation für Auftraggeber und Auftragnehmer, Heidelberg 2010
- Grünert, L. (1999): Wertorientierte Steuerung betrieblicher Immobilien, Wiesbaden 1999 (zugl. Diss. Univ. Stuttgart 1999)
- Heyden, F. (2008): Immobilienprozessmanagement: Gestaltung und Optimierung von immobilienwirtschaftlichen Prozessen im Rahmen eines ganzheitlichen Prozessmanagements unter Berücksichtigung einer empirischen Untersuchung, Köln 2008 (zugl. Diss. Techn. Univ. Darmstadt 2008)
- Kübler, R. (2002): Analyse und Beurteilung des Einflusses von Electronic Business im Lebenszyklus betrieblicher Immobilien, Leipzig 2002 (zugl. Diss. Univ. Leipzig 2002)
- Lüpke, D. v. (2008): Büroflächen zu Wohnflächen, in: Roland, B. (2008): Standards der Zukunft – Wohnbau neu gedacht, Wien 2008
- Mehlis, J. (2005): Analyse des Datenentstehungsprozesses und Entwicklung eines Entscheidungsmodells für eine wirtschaftliche Vorgehensweise bei der lebenszyklusorientierten Immobiliendatenerfassung und -pflege, Norderstedt 2005 (zugl. Diss. Univ. Leipzig 2005)
- Nicolai, M./Schaaf, J. (1979): Probleme der Umnutzung: Verfahren zur Bewertung der Nutzungseignung von Gebäuden, München 1979
- Pfnür, A. (2002), Betriebliche Immobilienökonomie, Heidelberg 2002 (zugl. Habil. Univ. Hamburg 2002)

- Platz, J. (1994): Immobilienmanagement, Prüfkriterien zu Lage, Substanz, Rendite, Düsseldorf 1994
- Präsidialdepartment des Kantons Basel-Stadt, Statistisches Amt (2011): Dossier Basel, Raum & Umwelt, Kommentierte Zahlen und Analysen, 29/2011, Basel 2011
- Präsidialdepartment des Kantons Basel-Stadt, Statistisches Amt (2012): Dossier Basel, Raum & Umwelt, Kommentierte Zahlen und Analysen, 35/2012, Basel 2012
- Präsidialdepartment des Kantons Basel-Stadt, Statistisches Amt (2013): Dossier Basel, Raum & Umwelt, Kommentierte Zahlen und Analysen, 43/2013, Basel 2013
- Präsidialdepartment des Kantons Basel-Stadt, Statistisches Amt (2014): Dossier Basel, Raum & Umwelt, Kommentierte Zahlen und Analysen, 51/2014, Basel 2014
- Präsidialdepartment des Kantons Basel-Stadt, Statistisches Amt (2015): Dossier Basel, Raum & Umwelt, Kommentierte Zahlen und Analysen, 59/2015, Basel 2015
- Preuss, N./Schöne, L. (2010): Real Estate und Facility Management: Aus Sicht der Consultingpraxis, Berlin 2010
- Stielau, A./Mulugeta, Y./Cavaleri, B. (2015): Büromarkt Bericht 2015, CSL Immobilien, Zürich 2015
- Unterberger, M. (2015): Entwicklung der wirtschaftlichen Wertminderung von Wohnimmobilien, Welche Auswirkungen haben die Bauweise, Sanierungs-/ Modernisierungsmassnahmen und der Standort, Saarbrücken 2015
- Van Wezemaal, J. (2005): Investieren im Bestand, Eine handlungstheoretische Analyse der Erhalts- und Entwicklungsstrategie von Wohnbau-Investoren in der Schweiz, St. Gallen 2005 (zugl. Diss. St. Gallen 2005)
- Wüest & Partner (2013): Potenzialanalyse zur Umwandlung von Büro- und Gewerbeflächen zu Wohnraum in der Stadt Basel, Schlussbericht, Basel 2013

Internetquellen

Bahr, Carolin (2004): Planung von Instandhaltungskosten. Online verfügbar unter:

https://www.tmb.kit.edu/download/Planung_von_Instandhaltungskosten.pdf

[abgerufen am 03.06.2015]

Basel-Stadt, Bau- und Planungsgesetz (BPG 730.100) vom 17.11.1999, wirksam seit 01.01.2001. Online verfügbar unter:

<http://www.gesetzessammlung.bs.ch/frontend/versions/1581>

[abgerufen am 27.07.2015]

Kanton Basel-Stadt (14.08.2014): Leerstandserhebung 2014. Online verfügbar unter:

<http://www.bs.ch/news/2014-08-14-mm-60662.html>

[abgerufen am 15.05.2015]

Kessler, T. (2013): Kantons- und Stadtentwicklung, Entwicklung aus Sicht des Kantons Basel-Stadt, 14.08.2013. Online verfügbar unter:

http://www.svit.ch/fileadmin/_migrated/content_uploads/svit-bs_leerstandserhebung_2013.pdf

[abgerufen am 28.06.2015]

O. V. (2010): Wohnungen werden in beiden Basel knapper, in: Badische Zeitung, 24.08.2010. Online verfügbar unter:

<http://www.badische-zeitung.de/basel/wohnungen-werden-in-beiden-basel-knapper--34554653.html>

[abgerufen am 29.06.2015]

O. V. (2013): Büromarktbericht Schweiz 2013, Hrsg. Colliers International Zürich.

Online verfügbar unter:

http://www.vzi.ch/buromarktbericht_2013.pdf

[abgerufen am 25.06.2015]

O. V. (2014): Immobilienmarkt 2014, Strukturen und Perspektiven, Hrsg. Credit Suisse.

Online verfügbar unter:

<https://www.creditsuisse.com/media/production/pb/docs/privatkunden/hypothecken/cs-immobilienstudie-2014-de.pdf>

[abgerufen am 25.06.2015]

O. V. (2015a): Büromarkt Schweiz 2015, Hrsg. JLL. Online verfügbar unter:

<http://www.jll.ch/switzerland/de-de/Research/JLL-Studie-Buromarkt-Schweiz-2015.pdf>

[abgerufen am 28.06.2015]

O. V. (2015b): Herzog und de Meuron erneuern Helvetia-Hauptsitz in Basel, in: Tageswoche, 12.01.2015. Online verfügbar unter:

http://www.tageswoche.ch/de/2015_03/basel/677801/

[abgerufen am 29.06.2015]

Oppliger, M./ Stöckle, L. M. (05.07.2014): Wer bestimmt, wie Basel auszusehen hat, in: Tages Woche. Online verfügbar unter:

http://www.tageswoche.ch/de/2014_27/basel/662705/Wer-bestimmt-wie-Basel-auszusehen-hat.htm

[abgerufen am 25.06.2015]

Planungsamt Basel-Stadt, Bebauungspläne. Online verfügbar unter:

<http://www.planungsamt.bs.ch/planungsgrundlagen-konzepte/nutzungsplaene/bebauungsplaene.html>

[abgerufen am 03.08.2015]

Regierungsrat (2014): Der Regierungsrat verabschiedet die zwei Verordnungen zum Wohnraumfördergesetz, Mitteilung Kanton Basel-Stadt vom 17.07.2014.

Online verfügbar unter:

<http://www.bs.ch/news/2014-06-17-mm-60065.html>

[abgerufen am 25.06.2015]

Rohmert, Werner (11.05.2012): „Offices 2020“ zur Büro-Zukunft, Beschleunigte Wertminderung und verkürzte Lebenszyklen. Online verfügbar unter:

<http://www.rohmert-medien.de/immobilienbrief/„offices-2020“-zur-buro-zukunft-beschleunigte-wertminderung-und-verkurzte-lebenszyklen,119164.html>

[abgerufen am 02.06.2015]

Schweizerische Eidgenossenschaft (2015a): Kennzahlen, Basel-Stadt, 2015.

Online verfügbar unter:

<http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/regionen/kantone/bs/key.html>

[abgerufen am 15.05.2015]

Schweizerische Eidgenossenschaft (2015b): Kennzahlen, Zürich. Online verfügbar unter:

<http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/regionen/kantone/bs/key.html>

[abgerufen am 15.05.2015]

Schweizerische Eidgenossenschaft (2015c): Zukünftige Bevölkerungsentwicklung, Basel-Stadt, 2015. Online verfügbar unter:

http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/01/03/blank/key_kant/03/12.html

[abgerufen am 15.05.2015]

Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft (2013), SVIT-BS Leerstandserhebung 2013, Folie 25, 27. Online verfügbar unter:

http://www.svit.ch/fileadmin/_migrated/content_uploads/svit-bs_leerstandserhebung_2013.pdf

[abgerufen am 15.05.2015]

Spirgi, Dominique (2014): Wohnraumentwicklung: „Wir haben keinen Plan B“, in Tages Woche, 02.10.2014. Online verfügbar unter:

http://www.tageswoche.ch/de/2014_40/basel/669635/Wohnraumentwicklung-

[abgerufen am 24.06.2015]

Statistik Basel-Stadt (2005): Bevölkerung, Wohnbevölkerung und bewohnte Gebäude nach Gemeinde seit 1774. Online verfügbar unter:

<https://web.archive.org/web/20080611103611/http://www.statistik-bs.ch/themen/01/bevoelkerungsstruktur/wohnbev1/t0110100>

[abgerufen am 25.06.2015]

Statistisches Amt Basel-Stadt (14.08.2014): Aktuelle Zahlen der Leerwohnungen, Leerstandserhebung 2014. Online verfügbar unter:

<http://www.statistik.bs.ch/zahlen/tabellen/9-bau-wohnungswesen/leerstand.html?>

[abgerufen am 15.05.2015]

Statistisches Amt Basel-Stadt (2015a), Matthaeus: Kennzahlen als Radargrafik.

Online verfügbar unter: <http://www.statistik.bs.ch/haeufig-gefragt/wohnviertel/17-matthaeus/kennzahlen.html>

[abgerufen am 30.07.2015]

Statistisches Amt Basel-Stadt (2015b): Am Ring: Kennzahlen als Radargrafik, Online verfügbar unter: <http://www.statistik.bs.ch/haeufig-gefragt/wohnviertel/03-am-ring/kennzahlen.html>

[abgerufen am 30.07.2015]

[abgerufen am 30.07.2015]

Statistisches Amt Basel-Stadt (2015c): Stadt in Zahlen. Online verfügbar unter:

<http://www.statistik-bs.ch/thema/basel-stadt-in-zahlen>

[abgerufen am 25.06.2015]

Statistisches Amt Basel-Stadt (24.04.2015d): Aktuelle Bevölkerungszahlen. Online verfügbar unter: <http://www.statistik-bs.ch/medien/sm/bevoelkerung>

[abgerufen am 15.05.2015]

Wernke, N. (2004): Instandhaltung und Modernisierung von Büro- und Verwaltungsgebäuden in Abhängigkeit zum fortgeschrittenen Lebensalter, zugleich Studienarbeit Technische Universität Braunschweig. Online verfügbar unter:
<http://www.altmeppen.de/pdf/instandhaltung.pdf>
[abgerufen am 03.06.2015]

Anhang

A Artikel in der Printausgabe „Der Hausbesitzer“ Nr. 5/Mai 2015, 107. Jahrgang des Hauseigentümergebäudeverbandes Basel-Stadt (HEV)

HEV-SERVICE

Umnutzung Büros zu Wohnraum? Ja! Nein, ... vielleicht?

Haben Sie sich diese Frage auch schon gestellt? Sind Sie Eigentümer einer leerstehenden Büro- und/oder Gewerbefläche und machen sich Gedanken über eine Umnutzung? Waren Sie einmal Eigentümer einer leerstehenden Büro- oder Gewerbefläche und haben eine Umnutzung zu Wohnraum vorgenommen? Setzen Sie sich aufgrund Ihrer beruflichen Tätigkeit für betroffene Eigentümer mit der Umnutzungsthematik auseinander? Dann kontaktieren Sie mich: Yvonne Turi: umnutzung4basel@gmail.com.

Ich suche im Rahmen meiner akademischen Abschlussarbeit für kurze Interviews Eigentümer, Eigentümergemeinschaften, Immobilienverwaltungen, Projektentwickler und andere angesprochene Umnutzungsakteure. Die Antworten werden Teil meiner Forschungsarbeit zum Immobilienmarkt Basel-Stadt sein. Helfen Sie mit, und seien Sie ein Teil der Bewegung den Immobilienmarkt Basel-Stadt umzudenken.

Wohnen, wo früher gearbeitet wurde?

Wohnraum ist in Basel-Stadt sehr begehrt. Die Leerstandsquote für Wohnunten liegt bei 0,2 Prozent, während der Leerstand im Büro- und Gewerbebereich seit vielen Jahren hoch ist. Wachsender Bedarf auf der einen und ungenutzte Flächen auf der anderen Seite legen es nahe, die nicht mehr gefragten Büros zu Wohnraum umzuwandeln und eine Win-win-Situation für Liegenschaftseigentümer und Wohnungssuchende herbeizuführen.

Ja, es kann funktionieren

Einige Beispiele machen es vor. Im Jahr 2013 sind in Basel-Stadt aufgrund von Massnahmen immerhin mehr als einhundert neue Wohnunten entstanden. Einer aktuellen Analyse zufolge ist das vorhandene Umnutzungspotenzial damit noch lange nicht ausgeschöpft, und es stellen sich die Fragen nach der Motivation, den Interessen und möglichen Strategien.

Sie sind gefragt und kommen zu Wort

Welche konkreten Hindernisse, Risiken und Probleme halten Sie als Liegenschaftseigentümer da-



Foto: Alan_Smith/photocase.com

von ab, Ihre derzeitige oder zukünftig ungenutzten Büro- und Gewerbeflächen in Wohnraum umzuwandeln? Liegt es «nur» an der fehlenden Rentabilität? Falls ja, welche spezifischen Faktoren spielen dabei in die Wirtschaftlichkeit hinein? Oder liegt es an architektonischen Hindernissen? Ungeeignete Objektqualitäten? Fürchten Sie rechtliche bzw. baurechtliche Risiken? Denkmalschutz? Welche Erfahrungen haben Sie gemacht?

Ihre persönliche Story

Ihre Antworten bilden das Herzstück meiner Forschungsarbeit, welche in den kommenden Monaten an der Universität Zürich (Master of Advanced Studies in Real Estate am CUREM) entstehen wird. Der Arbeitstitel lautet: «Umwandlung von leerstehenden Büro- und Gewerbeflächen in Wohnraum – Probleme und Chancen bei Umnutzungsprojekten in Basel-Stadt».

Diese Abschlussarbeit soll die städtischen Akteure und ihre Interessen in Bezug auf die Umnutzung von Büros in Wohnungen durch Zahlen, Beispiele und Interviews erfassen. Sowohl Erfahrungsberichte als auch ruhende Projekte gilt es zu analysieren, um Probleme und Chancen neu zu strukturieren. Die geplante Forschungsarbeit sollen Experteninterviews u.a. mit Stadtplanern

und Architekten abrunden, um kurzfristige Handlungsempfehlungen auszusprechen und langfristige Ziele im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu formulieren.

Mein Ziel: Ein Forschungsbeitrag für die Immobilienpolitik und Stadtentwicklung Basel-Stadt. Die Ergebnisse aus erster Hand sollen das Thema «Umnutzung» stärker im gesellschaftlichen Bewusstsein verankern. Es gilt die prekäre Wohnsituation in Basel-Stadt im Rahmen von ökologischer Nachhaltigkeit, Rentabilität und urbaner Vielfalt neu zu denken.

Ich bin auf Ihren Beitrag, mündlich oder schriftlich, bis spätestens Mitte Juni 2015 angewiesen. Für ein Interview kontaktieren Sie mich bitte via E-Mail: umnutzung4basel@gmail.com oder per SMS/Anruf: 076/566 07 07. Interview-Fragebögen sind auch erhältlich bei der Geschäftsstelle des HEV Basel-Stadt, Aeschenvorstadt 71 oder via E-Mail bei der SVIT beider Basel: svit-basel@svit.ch

Ihre Angaben werden selbstverständlich vertraulich behandelt, Sie bleiben anonym, es werden keine Namen veröffentlicht.

Vielen Dank!

lic. iur., Yvonne Turi

B Ermittlung der Büroleerstandsfläche im Kanton Basel-Stadt

Tabelle 1: Total Büroflächen in m², welche per 20.07.2015 in homegate.ch zur Vermietung ausgeschrieben sind:

Lage / PLZ	ab 1. Etage	im EG / UG	als EV ¹	Total verfügbar	in %
4051	12 642	3 396	305	16 343	18,9
4052	8 344	1 546	15 950	25 840	29,8
4053	4 161	490	597	5 248	6,1
4054	1 300	180	0	1 480	1,7
4055	105	833	0	938	1,1
4056	1 078	240	0	1 318	1,5
4057	23 709	1 178	0	24 887	28,7
4058	7 262	532	2 413	10 207	11,8
4059	182	0	0	182	0,2
4125	200	0	0	200	0,2
4126	0	0	0	0	0,0
Total	58 983	8 395	19 265	86 643	100

Tabelle 2: Ermittlung der per Stichtag 20.07.2015 leerstehenden Büroflächen in m²

Lage / PLZ	Total verfügbar	nicht leerstehend	Leerstandsfläche	in %
4051	16 343	9 032	7 311	13,0
4052	25 840	17 954	7 886	14,1
4053	5 248	767	4 481	8,0
4054	1 480	0	1 480	2,6
4055	938	220	718	1,3
4056	1 318	0	1 318	2,4
4057	24 887	0	24 887	44,4
4058	10 207	2 447	7 760	13,8
4059	182	182	0	0,0
4125	200	0	200	0,4
4126	0	0	0	0,0
Total Leerstand	86 643	30 602	56 041	100

¹ Erstvermietung

Tabelle 3: Bereinigung der Büroleerstandsfläche: Abzug von Flächen nach den Kriterien
"Erstvermietung" und "Unter- /Erdgeschoss"

Lage / PLZ	Leerstandsfläche	EV	UG/EG	bereinigte Leerstandsfläche
4051	7 311	120	906	6 285
4052	7 886	0	958	6 928
4053	4 481	0	490	3 991
4054	1 480	0	180	1 300
4055	718	0	718	0
4056	1 318	0	240	1 078
4057	24 887	0	1 178	23 709
4058	7 760	0	532	7 228
4059	0	0	0	0
4125	200	0	0	200
4126	0	0	0	0
Total	56 041	120	5 202	50 719

C Ermittlung des realistischen Umnutzungspotenzials mittels Bereinigung der Büroerstandsflächen aufgrund von Ausschlusskriterien

Beurteilungszeitraum: 20.05.2015 - 20.07.2015

Fläche in m ²	Lässt "Zone" wohnen zu?	Ist Umnutzung realistisch aufgrund Baujahr, Renovation / Modernisierung? Stichwort "Zeitpunkt"	Ist Umnutzung realistisch in Gesamtbetrachtung Fläche zu Liegenschaft? Stichwort "Fremdkörper"	Ist die Fläche aus realistischer Betrachtungs- weise in Wohnraum umnutzbar? Wieviele m ² ?
-----------------------------	----------------------------------	---	---	--

4051

240	Ja	Nein, Renovation im Jahr 2014		Nein
691	Ja	Ja, kein moderner Bau, keine vor kurzem durchgeführte Renovation.	Ja, es handelt sich um die Flächen in den obersten Etagen/ Dachgeschoss. Als Wohnungen umgenutzt wären sie keine "Fremdkörper".	Ja, 691
158	Ja	Ja, kein moderner Bau, keine vor kurzem durchgeführte Renovation.	Nein, es handelt sich um die Fläche in der 2. Etage innerhalb einer vollvermieteten 6-stöckigen Geschäftsliegenschaft mit langjährigen Mietverträgen. Als Wohnung umgenutzt wäre Fläche ein "Fremdkörper".	Nein

280	Ja	Unklar, Baujahr von 1865, letzte Renovation: 1999.	Nein, es handelt sich um die Fläche in der 1. von insgesamt 4 Etagen. In den restlichen 3 Etagen langjährige Mietverträge. Fläche als Wohnung umgenutzt wäre ein "Fremdkörper" im Geschäftshaus.	Nein
420	Ja	Nein, da vor kurzem renoviert.		Nein
171	Ja	Ja, Baujahr von 1895.	Ja, die Fläche befindet sich im 1. OG einer gemischten Liegenschaft mit Wohnungen ab 2. OG. Die Fläche wäre kein "Fremdkörper".	Ja, 171
118	Ja	Ja, Baujahr von 1958.	Nein, es handelt sich um die Fläche in der 3. Etage eines 8-stöckigen, vollvermieteten Geschäftshauses. Als Wohnung umgenutzt wäre Fläche ein "Fremdkörper".	Nein
185	Ja	Unklar: Baujahr von 1980, keine Renovation, jedoch teilweise einer Modernisierung unterzogen.	Nein, es handelt sich um die Fläche in der 4. Etage, in einer ober- und unterhalb vollvermieteten Geschäftsliegenschaft. Als Wohnung umgenutzt wäre Fläche ein "Fremdkörper".	Nein
47	Ja	Nein, Renovation im Jahr 2011.		Nein
400	Ja	Ja, Baujahr von den 60/70er Jahren.	Ja, es handelt sich um die beiden obersten Etagen/Dachgeschoss. Als Wohnung umgenutzt wären Flächen keine "Fremdkörper".	Ja, 400

135	Ja	Ja, Baujahr von 1951.	Nein, es handelt sich um die Fläche in der 2. Etage einer ober- und unterhalb vermieteten Geschäftsliegenschaft. Als Wohnung umgenutzt wäre Fläche ein "Fremdkörper".	Nein
208	Ja	Ja, Baujahr von 1896.	Nein, es handelt sich um die Fläche in der 2. Etage einer ober- und unterhalb vermieteten Geschäftsliegenschaft. Als Wohnung umgenutzt wäre Fläche ein "Fremdkörper".	Nein
282	Ja	Ja, Baujahr unbekannt, jedoch historische Liegenschaft und keine umfassende Renovation in den letzten Jahren.	Ja, Leerstand betrifft zwei Etagen, die anderen Etagen dienen bereits Wohnzwecken. Als Wohnung umgenutzt wären Flächen keine "Fremdkörper".	Ja, 282
160	Ja	Ja, historisches Objekt, Innenausbau zwischen 60/70er Jahren. In den 90er Jahren teilweise modernisiert.	Nein, es handelt sich um die Fläche in der 1. Etage einer ober- und unterhalb vermieteten Geschäftsliegenschaft. Als Wohnung umgenutzt wäre Fläche ein "Fremdkörper".	Nein
159	Ja	Ja, kein moderner Bau, keine vor kurzem getätigte Renovation.	Nein, es handelt sich um die Fläche in der 1. Etage einer ober- und unterhalb vermieteten Geschäftsliegenschaft. Als Wohnung umgenutzt wäre Fläche ein "Fremdkörper".	Nein
70	Ja	Ja, Baujahr von 1978.	Nein, es handelt sich um eine Teilfläche in einer sonst vollvermieteten Geschäftsliegenschaft. Als Wohnung umgenutzt wäre Fläche ein "Fremdkörper".	Nein
240	Ja	Nein, da vor kurzem renoviert.		Nein

440	Ja	Nein, Renovation im Jahr 2013.		Nein
300	Ja	Ja, kein moderner Bau, keine vor kurzem getätigte Renovation.	Nein, es handelt sich bei dieser Fläche um vier bis sechs einzelne Arbeitsplätze. Keine Umnutzung zu Wohnraum von einzelnen Arbeitsflächen möglich.	Nein
116	Ja	Nein, Renovation im Jahr 2013.		Nein
202	Ja	Ja, Baujahr von 1952.	Nein, es handelt sich um die Fläche der 3. Etage einer 5-stöckigen Geschäftsliegenschaft mit Retail-Nutzung (Mietvertrag bis 2029). Als Wohnung umgenutzt wäre Fläche ein "Fremdkörper".	Nein
240	Ja	Ja, historisches Objekt, zeitgemässer Standart, veraltet.	Ja, da die Fläche sämtliche Etagen (1. – 3.) umfasst (Retail im Erdgeschoss) und keine "Fremdkörper" wären.	Ja, 240
70	Ja	Nein, Renovation im Jahr 2014.		Nein
185	Ja	Nein, Renovation von 2012 bis 2013.		Nein
183	Ja	Ja, Baujahr von 1985.	Ja, weil es sich um die Fläche in einer Liegenschaft mit Wohn- und Geschäftsnutzung handelt. Die Fläche wäre umgenutzt kein "Fremdkörper".	Ja, 183
116	Ja	Ja, Baujahr von 1981.	Nein, es handelt sich um die Fläche in der 3. Etage in einer ober- und unterhalb vollvermieteten Liegenschaft. Als Wohnung umgenutzt wäre Fläche ein "Fremdkörper".	Nein

125	Ja	Nein, vor kurzem modernisiert.		Nein
115	Ja	Ja, Baujahr von 1953.	Nein, es handelt sich um die Fläche in der 2. Etage in einer ober- und unterhalb vollvermieteten Liegenschaft. Als Wohnung umgenutzt wäre Fläche ein "Fremdkörper".	Nein
109	Ja	Ja, Baujahr von 1984.	Ja, die Fläche befindet sich in der obersten Etage/ Dachgeschoss. Die Fläche wäre umgenutzt kein "Fremdkörper".	Ja, 109
120	Ja	Ja, kein moderner Bau, keine vor kurzem getätigte Renovation.	Ja, es sind 2 Etagen (2. und 3.). Die oberen drei Etagen dienen bereits Wohnzwecken. Die Flächen wären umgenutzt keine "Fremdkörper".	Ja, 2 x 60 = 120

Total umnutzbare Bürofläche in 4051: **2'196 m2**
Total leer stehende Flächen: **30**

4052

970	Ja	Nein, Hochhaus wurde 2008 neu erstellt.		Nein
254	Ja	Ja, Baujahr von 1961.	Ja, innerhalb eines Wohn- und Bürohauses handelt es sich bei der Fläche um ehemalige Wohnungen, die einst zu Büros umgenutzt worden sind.	Ja, 254
102	Ja	Ja, historisches Gebäude, mit Baujahr von 1898.	Ja, es handelt sich bei der Fläche um das Dachgeschoss. Umgenutzt wäre sie kein "Fremdkörper".	Ja, 102

82	Ja	Ja, Baujahr von 1988.	Nein, die gesamte vermietbare Fläche der Geschäftsliegenschaft beträgt 13'596 m2. Als Wohnung umgenutzt wäre Fläche ein "Fremdkörper".	Nein
178	Ja	Ja, Baujahr von 1979.	Es handelt sich bei der Fläche um einzelne Arbeitsplätze innerhalb einer Bürogemeinschaft, somit Umnutzung zu Wohnraum unmöglich.	Nein
1230	Ja	Nein, Wiedervermietung von neu renovierten Geschäftsräumen.		Nein
680	Ja	Nein, modernes Geschäftshaus vom Jahr 2000.		Nein
1100	Ja	Nein, Abriss und Neubau in Planung (Wettbewerbsverfahren).		Nein
110	Ja	Ja, Baujahr von 1929.	Ja, es handelt sich um eine ehemalige Wohnung, die einst in ein Büro umgewandelt worden ist (Wohnliegenschaft). Als Wohnung umgenutzt wäre Fläche kein "Fremdkörper".	Ja, 110
148	Ja	Ja, Baujahr von 1955.	Ja, es handelt sich um eine ehemalige Wohnung im 1.OG (von 2 Etagen), die einst in ein Büro umgewandelt worden ist (Wohnhaus). Als Wohnung umgenutzt wäre Fläche kein "Fremdkörper".	Ja, 148
60	Ja	Ja, kein moderner Bau, keine vor kurzem getätigte Renovation.	Nein, es handelt sich um eine Teilfläche innerhalb einer Bürogemeinschaft, keine Umnutzung möglich.	Nein

120	Ja	Ja, Baujahr von 1968.	Nein, es handelt sich um eine zu untervermietende Fläche innerhalb einer bestehenden Bürogemeinschaft. Keine Umnutzung möglich.	Nein
804	Ja	Nein, moderner Bau vom Jahr 2003.		Nein
282	Ja	Nein, moderner Bau vom Jahr 2009.		Nein
364	Nein	→ Güterbahnhof Wolf, Industrie- und Gewerbezone		Nein
268	Nein	→ Güterbahnhof Wolf, Industrie- und Gewerbezone		Nein
176	Ja	Ja, Baujahr von 1981.	Ja, es handelt sich um die Fläche der obersten Etage/ Dachgeschoss. Als Wohnung umgenutzt wäre Fläche kein "Fremdkörper".	Ja, 176

Total umnutzbare Bürofläche in 4052: **790 m2**
Total leer stehende Flächen: **17**

4053

166	Ja	Ja, Baujahr von 1969.	Nein, es handelt sich bei der Fläche um drei Einzelbüros innerhalb eines sonst vollvermieteten Geschäftshauses. Als Wohnung umgenutzt wären Flächen "Fremdkörper".	Nein
107	Nein	→ Dreispitz Areal, Industrie- und Gewerbezone		Nein
180	Ja	Ja, Baujahr von 1398, wurde im 1974 saniert.	Ja, es handelt sich bei der Fläche um das 1. OG eines ehemaligen Schlosses, also einer ursprünglichen historischen Wohnbaute.	Ja, 180
860	Ja	Nein, Renovation im Jahr 2015.		Nein

112	Ja	Ja, kein moderner Bau, keine vor kurzem getätigte Renovation.	Ja, die Fläche befindet sich in einer Wohn- und Geschäftsliegenschaft. Als Wohnung umgenutzt wäre sie kein "Fremdkörper".	Ja, 112
576	Ja	Ja, Baujahr von 1989.	Nein, es handelt sich um eine Fläche in der 4. von 6 Etagen einer reinen Gewerbeliegenschaft. Als Wohnung umgenutzt wäre Fläche ein "Fremdkörper".	Nein
153	Ja	Ja, Baujahr von den 60/ 70er Jahren.	Ja, die Fläche befindet sich in einer Wohn- und Geschäftsliegenschaft. Als Wohnung umgenutzt wäre sie kein "Fremdkörper".	Ja, 153
250	Nein	→ Dreispitz Areal, Industrie- und Gewerbezone		Nein
450	Nein	→ Dreispitz Areal, Industrie- und Gewerbezone		Nein
890	Nein	→ Dreispitz Areal, Industrie- und Gewerbezone		Nein
247	Nein	→ Dreispitz Areal, Industrie- und Gewerbezone		Nein

Total umnutzbare Bürofläche in 4053: **445 m2**
Total leer stehende Flächen: **11**

4054

1'300	Ja	Ja, kein moderner Bau, keine vor kurzem getätigte Renovation.	Ja, es handelt sich um ein historisches Gebäude, welches einst bewohnt wurde. "Rückgängige" Gesamt-Umnutzung aus objektiver Betrachtungsweise möglich.	Ja, 1'300
-------	----	---	--	-----------

Total umnutzbare Bürofläche in 4054: **1'300 m2**
Total leer stehende Flächen: **1**

4055

	Kein Leerstand			
--	----------------	--	--	--

0

Total umnutzbare Bürofläche in 4055: **0 m2**
Total leer stehende Flächen: **0**

4056

154	Ja	Nein, Renovation im Jahr 2014.		Nein
350	Ja	Nein, Renovation im Jahr 2013.		Nein
574	Nein	→ Lysbüchelareal, Industrie- und Gewerbezone		Nein

Total umnutzbare Bürofläche in 4056: **0 m2**

Total leer stehende Flächen: **3**

4057

1909	Ja	Nein, moderner Bau vom Jahr 2010.		Nein
1275	Nein	→ Industrie- und Gewerbezone		Nein
802	Nein	→ Industrie- und Gewerbezone		Nein
12400	Nein	→ Industrie- und Gewerbezone		Nein
4030	Nein	→ Industrie- und Gewerbezone		Nein
3293	Nein	→ Industrie- und Gewerbezone		Nein

Total umnutzbare Bürofläche in 4057: **0 m2**

Total leer stehende Flächen: **6**

4058

542	Ja	Ja, Baujahr von 1954.	Ja, Wohn- und Geschäftsnutzung in derselben Liegenschaft. Die leerstehenden Etagen 1 und 2 wären als Wohnungen umgenutzt keine "Fremdkörper".	Ja, 542
53	Ja	Ja, Baujahr von 1970.	Nein, Fläche befindet sich in der 3. Etage inmitten eines Bürogebäudes. Als Wohnung umgenutzt wäre sie ein "Fremdkörper".	Nein

705	Ja	Ja, historisches Objekt, stark sanierungsbedürftig, jedoch bewilligtes Projekt für Sanierung und Umnutzung (nicht zu Wohnungen) vorliegend.		Nein
5515	Ja	Nein, da das reine Geschäftshaus mit Shopping Center 2007 komplett erneuert worden ist.		Nein
136	Ja	Nein, vor kurzem saniert.		Nein
277	Ja	Nein, vor kurzem saniert.		Nein

Total umnutzbare Bürofläche in 4058: **0 m2**

Total leer stehende Flächen: **6**

4059

	Kein Leerstand
--	----------------

Total umnutzbare Bürofläche in 4059: **0 m2**

Total leer stehende Flächen: **0**

4125

100	Ja	Ja, Baujahr von 1960.	Bei der leerstehende Fläche im 3. Stock handelt es sich um die oberste Etage/ Dachgeschoss. Als Wohnung umgenutzt wäre Fläche kein "Fremdkörper".	Ja, 100
100	Ja	Ja, kein moderner Bau, keine vor kurzem getätigte Renovation.	Ja, die Fläche im 1. OG befindet sich in einem Wohnhaus. Als Wohnung umgenutzt wäre Fläche kein "Fremdkörper".	Ja, 100

Total umnutzbare Bürofläche in 4125: **200 m2**

Total leer stehende Flächen: **2**

4126

	Kein Leerstand
--	----------------

Total umnutzbare Bürofläche in 4126: **0 m2**

Total leer stehende Flächen: **0**

Total realistisches Umnutzungspotential: 5'473 m2

D Befragungsergebnisse von Eigentümern, die ihre Büroflächen (noch) nicht umgenutzt haben

Tabelle 1: Eigentumsverhältnisse Büroflächen

	Anzahl Eigentümer	in %
institutionelle Anleger	22	42
juristische Personen	20	38
Privatpersonen	10	19

Tabelle 2: Wohnkanton/Sitzkanton der Eigentümer

	Anzahl Eigentümer	in %
Aargau (AG)	1	2
Basel-Landschaft (BL)	7	13
Basel-Stadt (BS)	16	29
Graubünden (GR)	1	2
Jura (JU)	1	2
Luzern (LU)	1	2
Solothurn (SO)	2	4
Schwyz (SZ)	4	7
Tessin (TI)	1	2
Zürich (ZH)	21	38

Tabelle 2.1: Aufteilung Eigentümer in Basler und Nicht-Basler

	Anzahl Eigentümer	in %
Basler	16	29
Nicht-Basler	39	71

Bemerkung: Bei zwei Befragten handelt es sich um Erbengemeinschaften mit Erben aus verschiedenen Kantonen.

Tabelle 3: Aufgliederung der Eigentumsverhältnisse nach Herkunftskanton

	institu- tionelle Anleger	in %	juristische Personen	in %	Privat- personen	in %
AG	0	0	0	0	2	14
BL	1	5	0	0	6	44
BS	6	27	9	45	1	7
GR	0	0	1	5	0	0
JU	0	0	0	0	1	7
LU	0	0	0	0	1	7
SO	0	0	2	10	0	0
SZ	1	5	1	5	2	14
TI	1	5	0	0	0	0
ZH	13	58	7	35	1	7

Bemerkung: Bei zwei Befragten handelt es sich um Erbengemeinschaften mit Erben aus verschiedenen Kantonen.

Tabelle 4: "Umnutzungsmotivationsbarometer" – erste Reaktion der Befragten, ob eine Umnutzung für sie in Frage kommt.

	Anzahl Eigentümer	in %
ja	6	12
nein	34	65
vielleicht	12	23

Tabelle 5: Erforderliche Leerstandsdauer bis die Eigentümer beginnen, über eine Umnutzung ihrer Büroflächen nachzudenken (nur Fragebögen).

	Anzahl Antworten	in %
ein Jahr und länger	9	27
ewig	18	55
maximal ein Jahr	4	12
nicht lange	2	6

Tabelle 6: Von den Befragten genannte Herausforderungen und Hindernisse, welche sie derzeit von einer Umnutzung abhalten (mehrfache Antworten möglich)

	institutionelle Anleger	juristische Per- sonen	Privat- personen	Total	in %
Umnutzung lohnt sich nicht aufgrund von Wirtschaftlichkeitsüberlegungen	17	8	5	30	58
dem Objekt fehlt es an Qualitäten, die aus baurechtlicher Sicht für Wohnungen vorausgesetzt werden	11	7	2	20	38
zuviele Gesetze und Auflagen, fehlende Koordination der beteiligten Instanzen	10	5	5	20	38
Objekt steht unter Denkmalschutz oder Risiko für eine Unterschutzstellung ist vorhanden	4	1	6	11	21
vor kurzem Renovation / Modernisierungsmassnahmen durchgeführt.	6	3	2	11	21
Kantonale Denkmalpflege	4	1	6	11	21
Umnutzung nicht geeignet aufgrund von architektonischen Hindernissen	4	3	2	9	17
Strategie der Eigentümerschaft	1	8	–	9	17
es fehlt das proaktive Verhalten seitens der öffentlichen Hand in Form von Fördermassnahmen	2	2	4	8	15
keine Verträglichkeit mit bestehender Nutzung	4	4	–	8	15
Standort / Lage ist nicht für Wohnnutzung geeignet	6	–	1	7	13
Nachfrage nach Büroflächen ist optimal	2	1	3	6	12
fehlende Besonnung / zu wenig Tageslicht	2	1	1	4	8
kein Balkon und keine Bewilligung für dessen Anbau als Voraussetzung für eine angemessene Miete	1	1	1	3	6
Marktchancen für Wohnnutzung nicht gesichert	2	1	–	3	6
Nutzung vorhandener Synergien aus direktem Umfeld	–	2	–	2	4
Objekt ist speziell für Gewerbe (insbesondere Labor, Science) gebaut worden	–	1	–	1	2
zuwarten um Option aufrecht erhalten aufgrund zukünftiger Entwicklung im Areal / Umfeld	–	1	–	1	2
bewilligtes Projekt für Umwandlung in eine andere Nutzung vorliegend	–	1	–	1	2
keine Mitbenützung des Aussenbereichs als Voraussetzung für eine angemessene Miete	–	1	–	1	2
mangelnde Standortalternative für Sitzverlegung eines langjährigen Familienbetriebs	–	1	–	1	2
Lärmemmission aufgrund Baustelle auf dem Nachbargrundstück	–	–	1	1	2
Lex Koller	1	–	–	1	2
Taubenplage	–	–	1	1	2

Tabelle 7: Gründe der Eigentümer für die fehlende Rentabilität (mehrfache Antworten möglich)

	institutionelle Anleger	juristische Personen	Privat- personen	Total	in %
Umnutzungskosten zu hoch: Tiefer Eingriff in bestehende Struktur mangels Objekteignung	14	4	5	23	50
Ertragsvergleich: Ertragspotential für Bürofläche ist grösser als für Mietwohnungen	7	5	3	15	33
keine Angaben	0	1	2	3	7
Angebotspreise für Eigentumswohnungen: Preise zu tief verglichen mit den zu tätigenden Kosten	1	1	0	2	4
Umnutzungskosten zu hoch: Zwingend erforderliche bauliche Massnahmen gegen Lärmimmissionen	2	0	0	2	4
Differenz der Ertragspotentiale zu gering, aber: Wohnen > Büro*	1	0	0	1	2

* Objekt in 4056

Tabelle 8: Ergebnisse zur Frage, ob eine Wirtschaftlichkeitsrechnung betreffend Umnutzung gemacht worden ist (nur Fragebögen)

	Anzahl Ja-Stimmen	Anzahl Nein-Stimmen	Anzahl Stimmen für grobe Berechnung
institutionelle Anleger	4	13	0
juristische Personen	1	4	2
Privatpersonen	4	5	0
Anzahl Stimmen in %	27	67	6

Tabelle 9: Von den Befragten erwünschte Fördermassnahmen seitens der öffentlichen Hand
(nur Fragebögen, mehrfache Antworten möglich)

	institutionelle Anleger	juristische Personen	Privat- personen	Total	in %
Machbarkeitsstudie	7	3	6	16	48
kompetente Erstberatung zur Beurteilung des Umnutzungspotentials	7	3	4	14	42
Wirtschaftlichkeitsberechnung	6	3	5	14	42
Kompetente Gesprächspartner mit entsprechenden Ressourcen und Kompetenzen	5	3	4	12	36
Liste mit Eigentümern, die eine Umnutzung getätigt haben ("Referenzliste")	1	3	3	7	21
Leitfaden, Checklisten und Musterdokumente	5	0	1	6	18
Projektleiter mit Entscheidungskompetenzen	1	1	2	4	12
Projektkoordinator mit fachmännischer Unterstützung / Begleitung während des Umbaus	2	0	2	4	12
keine, da Ressourcen intern vorhanden	3	1	0	4	12
erwünscht in erster Linie: Flexibilität hinsichtlich Handhabung der Auflagen	0	0	1	1	3
keine Antwort	0	1	0	0	0

Tabelle 10: Antworten auf die Frage, ob Fördermassnahmen einen positiven Einfluss auf die
Umnutzungsmotivation der Eigentümer hätten? (nur Fragebögen)

	institutionelle Anleger	juristische Personen	Privat- personen	Total	in %
ja	4	4	5	9	39
nein	8	0	2	10	30
nein, da Ressourcen intern vorhanden	2	2	0	4	12
keine Antwort/Meinung	3	1	2	6	18

Tabelle 11: Ergebnisse zur Frage, ob staatliche monetäre Anreize einen positiven Einfluss auf die Umnutzungsmotivation der Eigentümer hätten (nur Fragebögen)

	ja	in %	nein	in %	mittel- mässig	in %	weiss nicht	keine Antwort
institutionelle Anleger	3	18	2	12	10	59	0	2
juristische Personen*	2	29	0	0	2	29	1	2
Privatpersonen	1	11	1	11	6	67	0	1
insgesamt	6	18	3	9	18	55	1	5

* Eine Meinung: noch mehr Motivation gäbe die Anhebung der für die Liegenschaft mögliche Ausnutzung.

E Befragungsergebnisse von realisierten Umnutzungsprojekten

Tabelle 1: Eigentumsverhältnisse Umnutzungsprojekte

	Anzahl Eigentümer
institutionelle Anleger	7
juristische Personen	2
Privatpersonen	1

Tabelle 2: Wohnkanton/Sitzkanton der Eigentümer

	Anzahl Eigentümer
BS	7
GE	1
ZH	2

Tabelle 3: Lage/PLZ der realisierten Umnutzungsprojekte

	Anzahl
4051*	2
4052	1
4053	3
4054	0
4055	1
4056	1
4057	1
4058	1
4059	0
4125	0
4126	0

* Umnutzung nicht von ganzen Gebäuden, sondern von den obersten Etagen/Dachgeschossen zu Wohnraum.

Tabelle 4: Anzahl neu entstandener Wohnungen durch Umnutzungsprojekte

	Miet- wohnungen	Eigentums- wohnungen
Projekt 1	47	0
Projekt 2	13	0
Projekt 3	13	0
Projekt 4	3	0
Projekt 5	5	0
Projekt 6	1	0
Projekt 7	0	1
Projekt 8	14	0
Projekt 9	13	0
Projekt 10	28	0
Total	137	1

Tabelle 5: Antworten auf die Frage, ob Objekte vom Leerstand betroffen waren, als der Umnutzungsentscheid getroffen worden ist

	Anzahl Antworten
ja	2
nein	6
teilweise	1
keine Angabe	1

Tabelle 6: Ursprüngliche Nutzung in den Objekten vor dem Umnutzungsprojekt

	Anzahl Antworten
ausschliesslich Büro	4
Büro, Werkstatt, Lager	2
Fabrik	3
Retail, Büro	1
Wohnen, Büro	1

Bemerkung: Bei einem Projekt wurden zwei Gebäude mit unterschiedlicher Nutzung zu Wohnraum umgenutzt.

Tabelle 7: Angaben zum Baujahr der umgenutzten Objekte

	Anzahl Antworten
historisch, um 1900	6
1940 – 1960	2
60/70er Jahre	2
1980 – 2000	0
ab 2000	0

Tabelle 8: Angaben zum Zustand der umgenutzten Objekte

	Anzahl Antworten
frisch renoviert	0
zeitgemäss	0
sanierungsbedürftig	8
keine Angaben	2

Tabelle 9: Von den Befragten genannte Gründe, weshalb sie sich für eine Umnutzung zu Wohnraum entschieden haben

	institutionelle Anleger	juristische Personen	Privat- personen	Total
allgemeiner Sanierungsbedarf der Liegenschaft	6	2	–	8
Eigentumswechsel, Objektstrategie bei Erwerb	3	2	–	5
interessante Lage für Wohnnutzung	3	–	–	3
Optimierung Rendite-Risiko-Profil	2	–	–	2
Leerstandsrisiko durch gekündigten Gesamtmietvertrag	2	–	–	2
Büro lassen sich eher schlechter vermieten	2	–	–	2
bessere Wiedervermietbarkeit von Wohnungen	1	–	–	1
Rückführung in ursprüngliche Wohnnutzung	1	–	–	1
bevorzugte Wohnlage in Basel-Stadt sollte für Wohnnutzung und nicht als Büro genutzt werden	–	–	1	1
interessante Ausnutzung	1	1	2	1

Tabelle 10: Von den Befragten genannte Herausforderungen und Hindernisse
(Antworten von befragten Architekten mitberücksichtigt)

Bauvorschriften, Auflagen (Erdbebensicherung, Abwasser, Schallschutz, Feuerpolizei, usw.)	9
Mehrkosten aufgrund bestehender Bausubstanz	6
Rentabilität	5
Stadtbildkommission	2
Erhalt der Baubewilligung wurde verzögert	2
unvorhergesehenes im Bau	2
Kantonale Denkmalpflege	2
Statik	2
richtige Planer für Umnutzungen	2
Asbest / Pentachlorphenol (PCB) Sanierung	1
unklare Nutzung bestehender Mieter während Bau	1
Fenstergrösse im Dachstock (zu wenig Lichteinfall)	1
Terassenanbau	1
wenige Hindernisse, da einst Wohnnutzung und daher relativ wenige Eingriffe in Substanz	1
sich widersprechende Meinungen innerhalb der bewilligungsrelevanten Behörde	1
Behörden in BL: kooperativ, unkompliziert, pragmatisch. In BS: eher kompliziert, schwerfällig, nicht kooperativ	1

Tabelle 11: Von den Befragten genannte Chancen, welche sich aus einer Umnutzung ergeben haben
(Antworten von befragten Architekten mitberücksichtigt)

– Vollvermietung bei Fertigstellung
– Optimierung Rendite - Risikoprofil
– Re-Positionierung: Erschaffen einer nachhaltigen Wohnliegenschaft an innerstädtischer Lage
– Erschaffung eines nachhaltigen Brands für Vermarktung: Einzigartigkeit, Wiedererkennungswert, Vorteil der Wiedervermietung
– langfristige Nutzung/ Ertragslage ohne grosse Leerstände
– positive Auswirkung auf das Umfeld ("Wohnstrasse")
– gute, strukturelle Neupositionierung des Objekts für die Zukunft
– Wertsteigerung der Liegenschaft
– Quartierentwicklung durch Ansiedlung von Familien

Tabelle 12: Antworten auf die Frage, ob die Umnutzung sich wirtschaftlich gelohnt hat / lohnen wird

	ja	nein	keine Antwort
institutionelle Anleger	6	0	1
juristische Personen	0	0	2
Privatpersonen	0	1	0

Tabelle 13: Angebotspreise vor und nach der Umnutzung in CHF/m² sowie die ungefähren Umnutzungskosten pro m² Nutzfläche

	vorher	nachher	Umnutzungs- kosten
Projekt 1	185 – 200	250 – 320	2 000
Projekt 2	170	260	2 500
Projekt 3	170 – 400	243	3 500
Projekt 4	–	–	–
Projekt 5	170 – 185	230	noch nicht vorliegend
Projekt 6	200 – 2 015	240	1 000
Projekt 7	200	250	4 200
Projekt 8	–	–	–
Projekt 9	–	–	–
Projekt 10	170	250	2 800

Tabelle 14: Von den Befragten erwünschte Fördermassnahmen seitens der öffentlichen Hand

	Anzahl Antworten
kompetente Erstberatung zur Beurteilung des Umnutzungspotentials	2
kompetente Gesprächspartner mit entsprechenden Ressourcen und Kompetenzen	0
Machbarkeitsstudie	2
Wirtschaftlichkeitsberechnung	1
Projektleiter mit Entscheidungskompetenzen	0
Projektkoordinator mit fachmännischer Unterstützung / Begleitung während des Umbaus	2
Leitfaden, Checklisten und Musterdokumente	2
Liste mit Eigentümern, die eine Umnutzung getätigt haben ("Referenzliste")	3
keine, intern vorhanden	4
keine Antwort	2

F Fragebogen an Eigentümer, welche ihre Büroflächen noch nicht ungenutzt haben

Fragebogen für Eigentümerinnen und Eigentümer, welche bislang keine Umnutzung von Büroflächen in Wohnraum getätigt haben.

Geschätzte Teilnehmerin,
geschätzter Teilnehmer,

im Rahmen meiner akademischen Abschlussarbeit (CUREM, Master of Advanced Studies in Real Estate an der Universität Zürich) untersuche ich die Probleme und Chancen bei Umnutzungsprojekten (Büroflächen zu Wohnraum) in Basel-Stadt.

Ich interessiere mich für Ihre Gründe, die bislang gegen eine Umnutzung sprechen, und würde mich sehr freuen, wenn Sie teilnehmen. Die Umfrage dauert etwa 15 Minuten. Bevorzugen Sie, mir mündlich Auskunft zu geben? Dann rufen Sie mich bitte an: 076/ 566 07 07.

Die Auswertung der Fragebogen erfolgt zu rein wissenschaftlichen Zwecken. Ihre Angaben werden streng vertraulich behandelt und im Rahmen meiner Arbeit nur anonymisiert verwendet.

Wenn Sie die Ergebnisse der Arbeit per Mail erhalten möchten, vermerken Sie dies bitte in Ziffer 1. Die Abschlussarbeit wird ab Herbst 2015 auch auf der Website von CUREM (www.curem.ch) zugänglich sein.

Bitte retournieren Sie mir den Fragebogen bis am **15. Juni 2015**

- via E-Mail an: umnutzung4basel@gmail.com
- per Fax an: 061/260'26'27
- per Post an: Friedrich Oser-Str. 1, 4059 Basel

Recht herzlichen Dank und freundliche Grüsse

lic. iur. Yvonne Turi

Teil I der Befragung: Allgemeine Angaben zu Objekt und Lage

1. Ich möchte die Ergebnisse der Studie per Mail erhalten:

☐ Ja ☐ Nein

E-Mail Adresse:

2. Welche Form von Eigentümerschaft trifft auf Sie zu?

☐ Privatperson ☐ Einzelfirma
☐ Juristische Person ☐ institutioneller Anleger
☐ öffentliche Hand
☐ Andere:.....

3. Steht das Objekt zur jetzigen Zeit leer?

☐ Ja ☐ Nein

3.1. Falls „Ja“ - seit wann? Seit

3.2. Falls „Nein“, wann wäre das Objekt für eine neue Nutzung verfügbar?

Ab.....

4. Wo befindet sich Ihr Objekt? Bitte kreuzen Sie die zutreffende Postleitzahl an.

☐ 4001 ☐ 4051 ☐ 4052 ☐ 4053 ☐ 4054 ☐ 4055
☐ 4056 ☐ 4057 ☐ 4058 ☐ 4059
☐ 4125 (Riehen) ☐ 4126 (Bettingen)

5. Bitte kreuzen Sie nur die Eigenschaften an, welche für die unmittelbare Umgebung (im Radius von etwa 100 Metern) Ihres Objektes zutreffen:

☐ Wohngebiet ☐ reines Gewerbegebiet ☐ mit Blick auf den Rhein
☐ eher lärmige (Strassenverkehr) Gegend ☐ eher ruhiges Quartier
☐ Nähe Autobahnanschluss ☐ Tram oder Bushaltestelle in Gehdistanz
☐ Nahversorgung (Lebensmittel) vorhanden
☐ aus Ihrer Sicht als Wohngegend geeignet
☐ aus Ihrer Sicht nicht als Wohngebiet geeignet, weil:

6. Wie ist der Zustand des Objektes zu beurteilen?

☐ vor kurzem renoviert ☐ zeitgemässer Standard ☐ veraltet ☐ stark sanierungsbedürftig

7. Welche Eigenschaft(en) trifft (treffen) auf das Objekt zu?

- ☐ historisch
 ☐ aus den 60/70er Jahren
 ☐ modern (ab 2000)
- ☐ Objekt von (Baujahr)
- ☐ in frei stehender Liegenschaft
 ☐ in Reihenliegenschaft
 ☐ in Hochhaus
- ☐ Einzelbüro
 ☐ Grossraumbüro
 ☐ Mehrpersonenbüro
- ☐ Reine Geschäftsliegenschaft
- ☐ Wohn- und Geschäftsnutzung in derselben Liegenschaft
- ☐ Andere:
- ☐ Spezielle Eigenschaften:

8. Welche Objektqualitäten sind zutreffend?

8.1. Die Gebäudetiefe beträgt

- ☐ weniger als 16 Meter
 ☐ mehr als 16 Meter
 ☐ mehr als 20 Meter

8.2. Die lichte Raumhöhe beträgt

- ☐ weniger als 2.30 Meter
 ☐ 2.30 – 2.50 Meter
 ☐ 2.50 – 2.60 Meter
- ☐ 2.60 – 3.50 Meter
 ☐ mehr als 3.50 Meter

8.3. Die tragenden Strukturen/Wände haben eine eher

- ☐ grosse Einschränkung auf die Raumeinteilung
 ☐ kleine Einschränkung

8.4. Die Fensterflächen betragen Ihrem Gefühl nach

- ☐ weniger als ein Zehntel der Bodenfläche
- ☐ ein Zehntel oder mehr der Bodenfläche

8.5. Verfügt das Objekt über einen Kochbereich mit Anschlüssen für Energie, Wasser und Abwasser?

- ☐ Ja
 ☐ Nein

8.6. Das Objekt hat

- ☐ Zugang zu einer Spiel- und Aufenthaltsfläche im Freien
- ☐ einen eigenen Garten
- ☐ einen Fahrstuhl
- ☐ eine Tiefgarage
- ☐ noch andere Qualitäten, nämlich

.....

.....

.....

9. Wieviel Nutzfläche steht leer bzw. kann vermietet werden?

Es handelt sich um etwa.....m²

10. Das Objekt befindet sich

- ☐ im Erdgeschoss/Sockelgeschoss
 ☐ im 1. Obergeschoss
 ☐ im Dachgeschoss
☐ im 2. Obergeschoss
 ☐ im 3. Obergeschoss oder höher
☐ auf mehreren Etagen verteilt oder an einem anderen Ort, nämlich:

11. Welches ist der aktuelle Angebotspreis pro m² Nutzfläche?

- ☐ 170.- CHF/m²
☐ 170.- bis 185.- CHF/m²
☐ 185.- bis 200.- CHF/m²
☐ 200.- bis 215.- CHF/m²
☐ 215.- bis 230.- CHF/m²
☐ 230.- bis 250.- CHF/m²
☐ 250.- bis 280.- CHF/m²
☐ 280.- bis 320.- CHF/m²
☐ ab 320.- CHF/m²
☐ selbst genutzt, interner Verrechnungspreis von CHF/m²

Teil II der Befragung: Ihre Gründe gegen eine Umnutzung - Ihre Meinung zählt

1. Ist für Sie „Umnutzung“ ein Thema bzw. kommt für Sie/Ihr Objekt eine Umnutzung in Frage?

- ☐ Ja
 ☐ Nein
 ☐ Vielleicht

2. Wie lange müsste ein gegebener Leerstand anhalten, damit Sie sich für eine Neupositionierung Ihres Objektes interessieren würden?

- ☐ ewig, da keine Neupositionierung/Umnutzung möglich ist.
☐ ein Jahr und länger, da wieder bessere Zeiten kommen.
☐ maximal ein Jahr.
☐ nicht lange, etwa.....
☐ weiss nicht.

3. Haben Sie sich mit der Option einer Umnutzung bereits auf irgendeine Art befasst oder haben Sie sogar bereits Erfahrung damit?

- ☐ Ja
 ☐ Nein

3.1. Falls „Ja“, bitte beschreiben Sie Ihre bisherige Aktivität/Vorgehensweise bezüglich Umnutzung in Stichworten.

.....

.....

.....

4. Haben Sie eine Machbarkeitsstudie gemacht oder machen lassen?

- ☐ Ja ☐ Nein ☐ Nein, aber dies werde ich noch machen (lassen)

4.1. Werden Sie eine mögliche Umnutzung weiter verfolgen?

- ☐ Ja ☐ Nein

4.2. Falls „**Ja**“, welche Überlegungen/Abklärungen haben Sie von einer Umnutzung überzeugt?

.....

4.3. Welche (neue) Nutzungsart käme für Ihr Objekt in Frage?

- ☐ Mietwohnungen ☐ Eigentumswohnungen ☐ beides
☐ Studentenwohnungen ☐ Boardinghouse/ Serviced Apartment
☐ andere Nutzung, nämlich

5. Falls sie die Fragen unter Ziffer 3 mit „**Nein**“ beantwortet haben, nennen Sie bitte die Gründe/Probleme/Hindernisse, welche sie bei Ihrem Objekt in Ihrer jetzigen Situation von einer Umnutzung bislang abhalten.

.....

6. Nebst den von Ihnen oben unter Ziffer 4 dargelegten Hinderungsgründen gibt es allgemein diskutierte Faktoren, die bestimmen, ob eine Umnutzung angestrebt wird oder nicht. Bitte kreuzen Sie die Faktoren an, welche auch auf Ihre Situation zutreffen (falls Sie unter Ziff. 14 einige Faktoren schon genannt haben, bitte nochmals ankreuzen):

- ☐ Standort/Lage nicht für Wohnnutzung geeignet
☐ Umnutzung aufgrund der baurechtlichen Vorschriften (Zonenplan) ausgeschlossen
☐ Objekt steht unter Denkmalschutz oder Risiko für eine Unterschutzstellung besteht
☐ Umnutzung nicht geeignet aufgrund von architektonischen Hindernissen
☐ Dem Objekt fehlt es an Qualitäten, die aus baurechtlicher Sicht für Wohnungen vorausgesetzt werden (z.B. Raumhöhe, Gebäudetiefe, Fenster, Erschliessung, usw.)
☐ Umnutzung lohnt sich nicht aufgrund von Wirtschaftlichkeitsüberlegungen
☐ Es fehlt das proaktive Verhalten seitens der öffentlichen Hand in Form von Fördermassnahmen wie z.B. eine kostenlos zur Verfügung gestellte individuelle Erstberatung zwecks Abklärung und Beurteilung des Umnutzungspotentials

7. Haben Sie bislang eine konkrete Wirtschaftlichkeitsrechnung gemacht oder machen lassen?

☐ Ja ☐ Nein

7.1. Falls „Ja“, würde sich eine Umnutzung für Sie/Ihr Objekt wirtschaftlich lohnen

- | | | | |
|----------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| ▪ für Mietwohnungen ? | ☐ Ja | ☐ Nein* | ☐ unklar |
| ▪ für Eigentumswohnungen? | ☐ Ja | ☐ Nein* | ☐ unklar |
| ▪ für eine andere Nutzung? | ☐ Ja | ☐ Nein* | ☐ unklar |

*7.2. Falls „Nein“, woran liegt die fehlende Rentabilität?

- ☐ Ertragsvergleich (Ertragspotential für Bürofläche ist grösser als für Mietwohnungen)
- ☐ Angebotspreise für Eigentumswohnungen (Preise zu tief verglichen mit den zu tätigen Investitionskosten)
- ☐ Umnutzungskosten zu hoch, weil aufgrund mangelnder Umnutzungseignung des Objekts ein zu hoher Eingriff in die bestehende Struktur erforderlich wäre
- ☐ Umnutzungskosten zu hoch, weil die hohen (Strasse-)Lärmimmissionen entsprechend teure bauliche Massnahmen bedingen
- ☐ Andere:

8. Falls sich die Umnutzung für Sie lohnen würde (z.B. aufgrund staatlicher Unterstützung), wie wäre dann Ihre Umnutzungsmotivation/Bereitschaft einzustufen?

☐ sehr hoch ☐ mittelmässig ☐ tief

☐ dieses hätte auf meine Motivation wenig Einfluss, weil meine Motivation nicht von der Rentabilität oder von einem Gewinn abhängt, sondern

.....

.....

.....

☐ eine finanzielle Unterstützung ist sicher motivierend, aber viel mehr Motivation/Bereitschaft gäbe mir das Vorhandensein einer kompetenten und kostenlosen Erstberatung durch die öffentliche Hand, an welche ich mich als allererstes wenden könnte und wo danach sämtliche planungsrechtliche Möglichkeiten, die Prozessorganisation, der Ressourcenbedarf, die Risiken, usw. definiert werden

9. Haben Sie Kenntnis von der Fachstelle Wohnraumentwicklung des Kantons Basel-Stadt und deren Aufgabe/ Funktion?

☐ Ja, beides

☐ Von der Fachstelle habe ich gehört, über deren Aufgabe/Funktion weiss ich nicht Bescheid

☐ Nein, weder noch

10. Von welchen von der öffentlichen Hand zur Verfügung gestellten Angeboten würden Sie Gebrauch machen?

- ☐ kompetente Erstberatung zur Beurteilung des Umnutzungspotentials Ihres Objektes
- ☐ kompetente Gesprächspartner mit entsprechenden Ressourcen und Kompetenzen
- ☐ Machbarkeitsstudie
- ☐ Wirtschaftlichkeitsberechnung
- ☐ Projektleiter mit Entscheidungskompetenzen
- ☐ Projektkoordinator mit fachmännische Unterstützung / Begleitung während des Umbaus
- ☐ Leitfaden, Checklisten und Musterdokumente
- ☐ Liste mit Eigentümern, die eine Umnutzung getätigt haben (eine Art „Referenzliste“)

11. Hätten die von Ihnen in Ziffer 10 angekreuzten Angebote eine positive Wirkung auf Ihre bisherige Zurückhaltung, sich mit dem Thema „Umnutzung“ auseinander zu setzen?

- ☐ Ja ☐ Nein, weil.....

Herzlichen Dank für Ihre geschätzte Zeit und Teilnahme.

Gerne dürfen Sie mir noch andere Gedanken, Anregungen, Ideen, Wünsche und dgl. mit auf den Weg geben, welche durch diese Befragung unberücksichtigt geblieben sind.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Haben Sie Fragen? Wünschen Sie eine Kontaktaufnahme? Dann rufen Sie mich bitte an oder schreiben eine E-Mail oder Sie hinterlassen mir Ihre Telefonnummer, damit ich Sie zurückrufen kann.

.....

G Fragebogen an Eigentümer von realisierten Umnutzungsprojekten

Fragebogen für Eigentümerinnen und Eigentümer, welche sich für eine Umnutzung von Büroflächen in Wohnraum entschieden haben

Geschätzte Teilnehmerin,
geschätzter Teilnehmer,

im Rahmen meiner akademischen Abschlussarbeit (CUREM, Master of Advanced Studies in Real Estate an der Universität Zürich) untersuche ich die Probleme und Chancen bei Umnutzungsprojekten (Büroflächen zu Wohnraum) in Basel-Stadt.

Ich interessiere mich für Ihre Gründe, die Sie überzeugt haben, eine Umnutzung in Angriff zu nehmen und würde mich sehr freuen, wenn Sie teilnehmen. Die Umfrage dauert etwa 15 Minuten. Bevorzugen Sie, mir mündlich Auskunft zu geben? Dann rufen Sie mich bitte an: 076/ 566 07 07.

Die Auswertung der Fragebogen erfolgt zu rein wissenschaftlichen Zwecken. Ihre Angaben werden streng vertraulich behandelt und im Rahmen meiner Arbeit nur anonymisiert verwendet.

Wenn Sie die Ergebnisse der Arbeit per Mail erhalten möchten, vermerken Sie dies bitte in Ziffer 1. Die Abschlussarbeit wird ab Herbst 2015 auch auf der Website von CUREM (www.curem.ch) zugänglich sein.

Bitte retournieren Sie mir den Fragebogen bis am **15. Juni 2015**

- via E-Mail an: umnutzung4basel@gmail.com
- per Fax an: 061/260'26'27
- per Post an: Friedrich Oser-Str. 1, 4059 Basel

Recht herzlichen Dank und freundliche Grüsse

lic. iur. Yvonne Turi

Teil I der Befragung: Allgemeine Angaben zu Objekt und Lage

1. Ich möchte die Ergebnisse der Studie per Mail erhalten:

☐ Ja ☐ Nein

E-Mail Adresse:

2. Welche Form von Eigentümerschaft trifft auf Sie zu?

☐ Privatperson ☐ Einzelfirma
☐ juristische Person ☐ institutioneller Anleger
☐ öffentliche Hand
☐ andere:

3. Hat die Umnutzung Ihres Objektes bereits statt gefunden?

☐ Ja ☐ Nein

3.1. Falls „**Nein**“ in welcher baulichen Phase befinden sich das Projekt?

.....

4. Welchem Zweck diene Ihr Objekt vor der Umnutzung und in welche Wohnnutzung (Miet- oder Eigentumswohnungen) wird es umgewandelt bzw. ist es umgewandelt worden?

.....

5. Stand das Objekt leer, als Sie sich für eine Umnutzung entschieden haben?

☐ Ja, seit (Datum) ☐ Nein

6. Wo befindet sich Ihr Objekt? Bitte kreuzen Sie die zutreffende Postleitzahl an.

☐ 4001 ☐ 4051 ☐ 4052 ☐ 4053 ☐ 4054 ☐ 4055
☐ 4056 ☐ 4057 ☐ 4058 ☐ 4059 ☐ 4125 (Riehn)
☐ 4126 (Bettingen)

7. Bitte kreuzen Sie nur die Eigenschaften an, welche für die unmittelbare Umgebung (im Radius von etwa 100 Metern) Ihres Objektes zutreffen:

☐ Wohngebiet ☐ reines Gewerbegebiet ☐ mit Blick auf den Rhein
☐ eher lärmige (Strassenverkehr) Gegend ☐ eher ruhiges Quartier
☐ Nähe Autobahnanschluss ☐ Tram oder Bushaltestelle in Gehdistanz
☐ Nahversorgung (Lebensmittel) vorhanden

8. Welche Eigenschaft(en) trifft (treffen) auf das Objekt zu?

- | | | |
|---|--|---|
| ☐ historisch | ☐ aus den 60/70er Jahre | ☐ modern (ab 2000) |
| ☐ Objekt von (Baujahr) | | |
| ☐ in frei stehender Liegenschaft | ☐ in Reihenliegenschaft | ☐ in Hochhaus |
| ☐ Einzelbüro | ☐ Grossraumbüro | ☐ Mehrpersonenbüro |
| ☐ reine Geschäftsliegenschaft | | |
| ☐ Wohn- und Geschäftsnutzung in derselben Liegenschaft | | |
| ☐ andere: | | |
| ☐ spezielle Eigenschaften: | | |

9. Welche Objektqualitäten waren vor der Umnutzung zutreffend?

9.1. Die Gebäudetiefe betrug

- | | | |
|---|--|--|
| ☐ weniger als 16 Meter | ☐ mehr als 16 Meter | ☐ mehr als 20 Meter |
|---|--|--|

9.2. Die lichte Raumhöhe betrug

- | | | |
|---|--|--|
| ☐ weniger als 2.30 Meter | ☐ 2.30 – 2.50 Meter | ☐ 2.50 – 2.60 Meter |
| ☐ 2.60 – 3.50 Meter | ☐ mehr als 3.50 Meter | |

9.3. Die tragenden Strukturen/Wände hatten eine eher

- | | |
|--|---|
| ☐ grosse Einschränkung auf die Raumeinteilung | ☐ kleine Einschränkung |
|--|---|

9.4. Die Fensterflächen betrugen Ihrem Gefühl nach

- | |
|--|
| ☐ weniger als ein Zehntel der Bodenfläche |
| ☐ ein Zehntel oder mehr der Bodenfläche |

9.5. Verfügte das Objekt über einen Kochbereich mit Anschlüssen für Energie, Wasser und Abwasser?

- | | |
|-----------------------------|-------------------------------|
| ☐ Ja | ☐ Nein |
|-----------------------------|-------------------------------|

9.6. Das Objekt hat

- | |
|---|
| ☐ Zugang zu einer Spiel- und Aufenthaltsfläche im Freien |
| ☐ einen eigenen Garten |
| ☐ einen Fahrstuhl |
| ☐ eine Tiefgarage |
| ☐ noch andere Qualitäten, nämlich |

10. Wieviel Bürofläche stand leer bzw. konnte vorher vermietet werden?

Es handelt sich umm².

11. Wieviel Nutzfläche ist daraus entstanden bzw. wird fürs Wohnen entstehen?

Nach dem Umbau sind es m².

12. Das Objekt befindet sich

- ☐ im Erdgeschoss/Sockelgeschoss
 ☐ im 1. Obergeschoss
 ☐ im Dachgeschoss
☐ im 2. Obergeschoss
 ☐ im 3. Obergeschoss oder höher
☐ auf mehreren Etagen verteilt oder an einem anderen Ort, nämlich:

13. Welches ist / war der Angebotspreis pro m² Nutzfläche vor der Umnutzung?

- ☐ bis 170.- CHF/m²
☐ 170.- bis 185.- CHF/m²
☐ 185.- bis 200.- CHF/m²
☐ 200.- bis 215.- CHF/m²
☐ 215.- bis 230.- CHF/m²
☐ 230.- bis 250.- CHF/m²
☐ 250.- bis 280.- CHF/m²
☐ 280.- bis 320.- CHF/m²
☐ ab 320.- CHF/m²
☐ selbst genutzt, interner Verrechnungspreis von CHF/m²

14. Was ist der Angebotspreis pro m² Wohnen nach der Umnutzung?

Bei Umnutzung zu Mietwohnungen:pro m².

Bei Umnutzung zu Eigentumswohnungen:pro m².

Teil II der Befragung: Ihre Gründe „pro“ Umnutzung - Ihre Erfahrung zählt

1. Warum haben Sie sich für eine Umnutzung entschlossen?

.....

.....

.....

.....

2. Haben oder hatten Sie bereits Erfahrung damit oder kennen Sie jemanden, der eine Umnutzung vorgenommen und Sie inspiriert hat?

- ☐ Ja
 ☐ Nein

2.1. Falls „Ja“, bitte beschreiben Sie, welche Erfahrungen Sie in diesem Zusammenhang bereits gesammelt haben (Objekt, Lage, Ihre Funktion, wann, usw) .

.....

.....

.....

3. Mit welchen Problemen und Hindernissen hatten oder haben Sie in welcher Umbauphase (vor und/oder während Umbau) zu kämpfen?

.....

.....

.....

.....

4. Nebst den von Ihnen unter Frage 3 dargelegten Hinderungsgründen gibt es allgemein diskutierte Faktoren, die bestimmen, ob eine Umnutzung angestrebt wird oder nicht. Bitte kreuzen Sie die Faktoren an, welche auch auf Ihre Situation zutreffen bzw. zugetroffen haben (falls Sie unter Frage 3 einige Faktoren schon genannt haben, bitte nochmals ankreuzen):

- ☐ Standort/Lage nicht für Wohnnutzung geeignet
- ☐ Objekt steht/stand unter Denkmalschutz oder Risiko für eine Unterschutzstellung bestand
- ☐ Umnutzung nicht geeignet aufgrund von architektonischen Hindernissen
- ☐ Dem Objekt fehlt/ fehlte es an Qualitäten, die aus baurechtlicher Sicht für Wohnungen vorausgesetzt werden (z.B. Raumhöhe, Gebäudetiefe, Fenster, Erschliessung, usw.)
- ☐ Umnutzung lohnt sich nicht aufgrund von Wirtschaftlichkeitsüberlegungen
- ☐ Es fehlt das proaktive Verhalten seitens der öffentlichen Hand in Form von Fördermassnahmen wie z.B. eine kostenlos zur Verfügung gestellte individuelle Erstberatung zwecks Abklärung und Beurteilung des Umnutzungspotentials

5. Hat sich die Umnutzung aus wirtschaftlicher Betrachtungsweise für Sie gelohnt bzw. wird/sollte die Umnutzung für Sie nach Umbauabschluss rentabel werden?

- ☐ Ja ☐ Nein
- ☐ weiss nicht, da kein Ertragsvergleich gemacht wurde.

6. Mit welchen Umnutzungskosten hatten/haben Sie pro m² Nutzfläche zu rechnen?

Mit etwa CHF/m².

7. Haben Sie die Umwandlung in die andere Wohnungsart (Miete oder Eigentum) ebenfalls geprüft? Hätte es sich wirtschaftlich (auch) gelohnt? Falls „Nein“ - warum nicht?

.....

.....

8. Haben Sie Kenntnis von der Fachstelle Wohnraumentwicklung des Kantons Basel-Stadt und deren Aufgaben/ Funktion?

- ☐ Ja, beides ☐ Nein, weder noch
- ☐ Ja, von der Fachstelle habe ich gehört, über die Aufgabe/Funktion weiss ich nicht Bescheid

9. Von welchen von der öffentlichen Hand zur Verfügung gestellten Angeboten hätten Sie Gebrauch gemacht bzw. würden Sie gerne Gebrauch machen?

- ☐ kompetente Erstberatung zur Beurteilung des Umnutzungspotentials Ihres Objektes
- ☐ kompetente Gesprächspartner mit entsprechenden Ressourcen und Kompetenzen
- ☐ Machbarkeitsstudie
- ☐ Wirtschaftlichkeitsberechnung
- ☐ Projektleiter mit Entscheidungskompetenzen
- ☐ Projektkoordinator mit fachmännische Unterstützung / Begleitung während des Umbaus
- ☐ Leitfaden, Checklisten und Musterdokumente
- ☐ Liste mit Eigentümern, die eine Umnutzung getätigt haben (eine Art „Referenzliste“)

10. Bereuen Sie heute Ihren damaligen Entscheid, Ihr Objekt in eine andere Nutzung umzuwandeln? Falls „Ja“, warum?

.....

11. Welche Chancen haben sich für Sie aus der Umnutzung ergeben?

.....

Herzlichen Dank für Ihre geschätzte Zeit und Teilnahme.

Gerne dürfen Sie mir noch andere Gedanken, Anregungen, Ideen, Wünsche und dgl. mit auf den Weg geben, welche durch diese Befragung unberücksichtigt geblieben sind.

.....

Haben Sie Fragen? Wünschen Sie eine Kontaktaufnahme? Dann rufen Sie mich bitte an oder schreiben eine E-Mail oder Sie hinterlassen mir Ihre Telefonnummer, damit ich Sie zurückrufen kann.

.....

H Fragebogen an Architekten und Planer, die ein Umnutzungsprojekt begleitet haben

Fragebogen für Architekten/ Bauleiter/ Planer, welche in einem Umnutzungsprojekt involviert waren oder es immer noch sind

Geschätzte Teilnehmerin,
geschätzter Teilnehmer,

im Rahmen meiner akademischen Abschlussarbeit (CUREM, Master of Advanced Studies in Real Estate an der Universität Zürich) untersuche ich die Probleme und Chancen bei Umnutzungsprojekten (insbesondere Büro zu Wohnraum) in Basel-Stadt.

Ich interessiere mich sehr für Ihre Erfahrungen und Meinung rund um das Thema „Umnutzung“ und würde mich sehr freuen, wenn Sie an meiner Studie teilnehmen. Die Umfrage dauert etwa 10 Minuten. Bevorzugen Sie, mir mündlich Auskunft zu geben? Dann rufen Sie mich bitte an: 076/ 566 07 07.

Die Auswertung der Fragebogen erfolgt zu rein wissenschaftlichen Zwecken. Ihre Angaben werden streng vertraulich behandelt und im Rahmen meiner Arbeit nur anonymisiert verwendet.

Wenn Sie die Ergebnisse der Arbeit per Mail erhalten möchten, vermerken Sie dies bitte ganz am Ende des Fragebogens. Die Abschlussarbeit wird ab Herbst 2015 auch auf der Website von CUREM (www.curem.ch) zugänglich sein.

Bitte retournieren Sie mir den Fragebogen in den nächsten Tagen

- via E-Mail an: umnutzung4basel@gmail.com
- per Fax an: 061/260'26'27
- per Post an: Friedrich Oser-Str. 1, 4059 Basel

Recht herzlichen Dank und freundliche Grüsse

lic. iur. Yvonne Turi

Teil I: Allgemeine Angaben zu Objekt

1. Wo befindet sich das Objekt, welches umgenutzt wird bzw. worden ist? (Postleitzahl genügt)
.....

2. Hat die Umnutzung des Objektes bereits statt gefunden? Wann?
.....

3. Welchem Zweck diente das Objekt vor der Umnutzung und in welche Nutzung (Miet- oder Eigentumswohnungen oder andere) wird es umgewandelt bzw. ist es umgewandelt worden?
.....
.....

4. Stand das Objekt leer?
.....

5. Bitte umschreiben Sie einige Eigenschaften des Objekts? (z.B. historisch, modern, frei stehende Liegenschaft, Fabrikgebäude, Balkon, Fahrstuhl, welche Etage und/oder mehrere, usw).
.....
.....
.....
.....
.....

6. Wieviel Fläche stand leer bzw. konnte vorher vermietet werden?
Es handelt sich umm².

7. Wieviel Nutzfläche ist daraus entstanden bzw. wird fürs Wohnen entstehen?
Nach dem Umbau sind es m².

Teil II: Ihre Erfahrung und Meinung

1. Falls Ihnen bekannt, nennen Sie bitte die Gründe, weshalb sich der Eigentümer/ die Eigentümerin für eine Umnutzung des Objekts entschlossen hat?

.....

.....

.....

.....

2. Gab oder gibt es (objektbezogene) Schwierigkeiten vor und während der Umbauphase? Wenn ja, welche? Welches war für Sie die grösste Herausforderung?

.....

.....

.....

3. Gab oder gibt es rechtliche Schwierigkeiten beim Umnutzungsprojekt? Wenn ja, welche?

.....

.....

4. Beschreiben Sie bitte Ihre Erfahrungen mit den Basler Behörden im Zusammenhang mit dem Umnutzungsprojekt (z.B. positiv, negativ, unterstützend, kompliziert, fördernd, hemmend, zügig, langsam, klare oder unklare Regelung Zuständigkeit, usw.).

.....

.....

.....

5. Welches ist Ihre persönliche Meinung zu „Umnutzung im Bestand“ in Basel-Stadt? (Stichworte: Potential, Lage, Chancen, Hindernisse, Marktsituation von Büro- und Wohnungsmarkt, Stadtentwicklung, usw.)

.....

.....

.....

.....

Herzlichen Dank für Ihre geschätzte Zeit und Teilnahme.

Gerne dürfen Sie mir noch andere Gedanken, Anregungen, Ideen, Wünsche und dgl. mit auf den Weg geben, welche durch diese Befragung unberücksichtigt geblieben sind. Möchten Sie die Ergebnisse meiner Studie per Mail erhalten? Dann bitte vermerken Sie Ihre Mail-Adresse.

.....

.....

.....

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema „Umwandlung von leer stehenden Büroflächen in Wohnraum – Herausforderungen und Chancen bei Umnutzungsprojekten in Basel-Stadt“ selbstständig verfasst und keine anderen Hilfsmittel als die angegebenen benutzt habe.

Alle Stellen die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen sind, habe ich in jedem einzelnen Falle durch Angabe der Quelle (auch der verwendeten Sekundärliteratur) als Entlehnung kenntlich gemacht.

Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegen und wurde auch noch nicht veröffentlicht.

Basel, den 14.08.2015

Yvonne Turi-Hodel